

# Commune d'Épinay- sous-Sénart

## Plan Local d'Urbanisme

### 4 / Règlement

Dossier arrêté le :

22/03/2023

Mise à l'Enquête  
publique :

28/08/2023

au

30/09/2023

Dossier approuvé le :

13/12/2023



# Sommaire

<b>Titre 1 : Dispositions générales .....</b>	<b>3</b>
<b>Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines et naturelles.....</b>	<b>11</b>
<b>Zone UA .....</b>	<b>12</b>
<b>Zone UH .....</b>	<b>31</b>
<b>Zone UC .....</b>	<b>49</b>
<b>Zone UD .....</b>	<b>67</b>
<b>Zone UC .....</b>	<b>84</b>
<b>Zone UL .....</b>	<b>101</b>
<b>Zone UI .....</b>	<b>117</b>
<b>Zone N .....</b>	<b>132</b>



# Titre 1 : Dispositions générales

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, les plans de zonage et des prescriptions complémentaires, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les plans des servitudes et informations et obligations diverses (notamment Plan de prévention des risques d'inondation de la Vallée de l'Yerres) et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions opposables à appréhender dans leur ensemble.

## 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune d'Épinay-sous-Sénart.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes. Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

## 2 PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS ET ADAPTATIONS

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) doivent respecter les dispositions du PLU ainsi que les réglementations distinctes du PLU, portant effet en matière d'urbanisme quelles qu'elles soient (Code civil, Code de l'environnement, Code de la construction et de l'habitation, Code de l'urbanisme...).

Il est rappelé que les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve des droits des tiers : l'autorité d'urbanisme vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme mais ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé, notamment les servitudes légales définies par le Code civil (servitudes de vue par exemple). Il est donc conseillé de s'assurer que le projet tel qu'autorisé par le PLU, respecte également les autres réglementations.

### 2.1. Règlement National d'Urbanisme (RNU)

---

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les

préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

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

Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L. 111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

Article L. 111-6 : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixantequinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- « aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

## 2.2. Servitudes d'utilité publique

---

La liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols ainsi que leurs effets sont définis dans les documents annexes du Plan Local d'Urbanisme.

## 2.3. Périmètres particuliers

---

### 2.3.1. Droit de préemption urbain

En application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, un droit de préemption urbain renforcé est institué par délibération du Conseil Municipal sur certains secteurs de la commune d'Épinay-sous-Sénart, dont les périmètres figurent en annexe.

A l'intérieur de ces périmètres, toute vente ou toute aliénation volontaire à titre onéreux d'immeubles bâtis ou non bâtis, ou de droits sociaux à vocation d'attribution d'immeuble est subordonnée sous peine de nullité, à une déclaration préalable (D.I.A). Cette déclaration est faite par le propriétaire à la Mairie de la Commune où se trouve le bien. Elle comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée, ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix.

Conformément à la législation, cela signifie que ce Droit de Préemption Urbain Renforcé s'applique notamment :

- à la vente d'appartements, de locaux à usage professionnel ou mixte compris dans un bâtiment soumis à un régime de copropriété
- aux cessions de parts ou actions de sociétés donnant vocation à attribution d'immeuble
- aux immeubles bâtis pendant une période de dix ans à compter de leur achèvement.

### **2.3.2. Protection du patrimoine archéologique :**

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relatives l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003, partiellement codifiée au sein du code du patrimoine et du décret n°2004-490 du 3 juin 2004.

### **2.3.3. Emplacements réservés**

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des emplacements réservés. Lesdits emplacements réservés figurent en annexe du règlement, avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan de zonage.

Sous réserve des dispositions de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

### **2.3.4. La protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha**

Le schéma directeur d'Île de France (SDRIF) ainsi que le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) visent à préserver les bois et les forêts en Île-de-France.

En dehors des sites urbains constitués (SUC), à l'exclusion des bâtiments à usage agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Peuvent toutefois être autorisés :

- la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif ;
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière ;
- les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés ;
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières ;
- les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul (bassins paysagers de rétention des eaux pluviales, aires de jeux, clôture pour protéger des milieux ou des espèces sensibles à une fréquentation importante des promeneurs, bancs, panneaux indicateurs...).

De façon générale, les aménagements et installations admis ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent avoir un caractère de réversibilité. La bande d'inconstructibilité de 50 mètres constitue une mesure de protection de la gestion forestière et correspond à la distance nécessaire pour éviter le recul des massifs. Ce recul protège la forêt au contact direct de l'urbanisation.

Un site urbain constitué est défini comme un espace bâti répondant aux trois critères suivants :

- Les unités foncières y sont viabilisées et desservies par des voies urbaines goudronnées (trame viaire) ;

- La densité, le taux d'occupation des sols (bâtiments existants et imperméabilisation des sols) sont comparables à ceux des ensembles urbains les plus proches situés hors bande de protection de la lisière ;
- Le volume des constructions existantes est similaire à celui des ensembles urbains les plus proches situés hors bande de protection de la lisière.

Ne peuvent être considérés comme des SUC des espaces peu construits ou/et de manière anarchique (habitat diffus) constituant un début de mitage de la lisière où la protection de la forêt est encore possible. Les bâtiments isolés ne constituent pas un site urbain constitué, et doivent garder leur caractère isolé (ferme isolée, maison de gardien, moulin...).

### **2.4. Application du règlement**

---

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du Code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

### **2.5. Risques et nuisances**

---

#### **2.5.1. Plan de prévention du Risque d'Inondation (PPRI)**

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 2012 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme.

Ce document est annexé au présent P.L.U.

Ce document distingue plusieurs types de zones à risques qui proviennent du croisement des zones d'aléas et d'enjeux. Cela va de zone rouge (risque très fort) à zone verte (risque moyen).

Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit-terrain.

#### **2.5.2. Risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols**

La majeure partie des zones urbaines de la commune d'Épinay-sous-Sénart présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier. Dans ce cadre, il s'agira de se référer au décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention de ce risque et aux techniques particulières de construction préconisées.

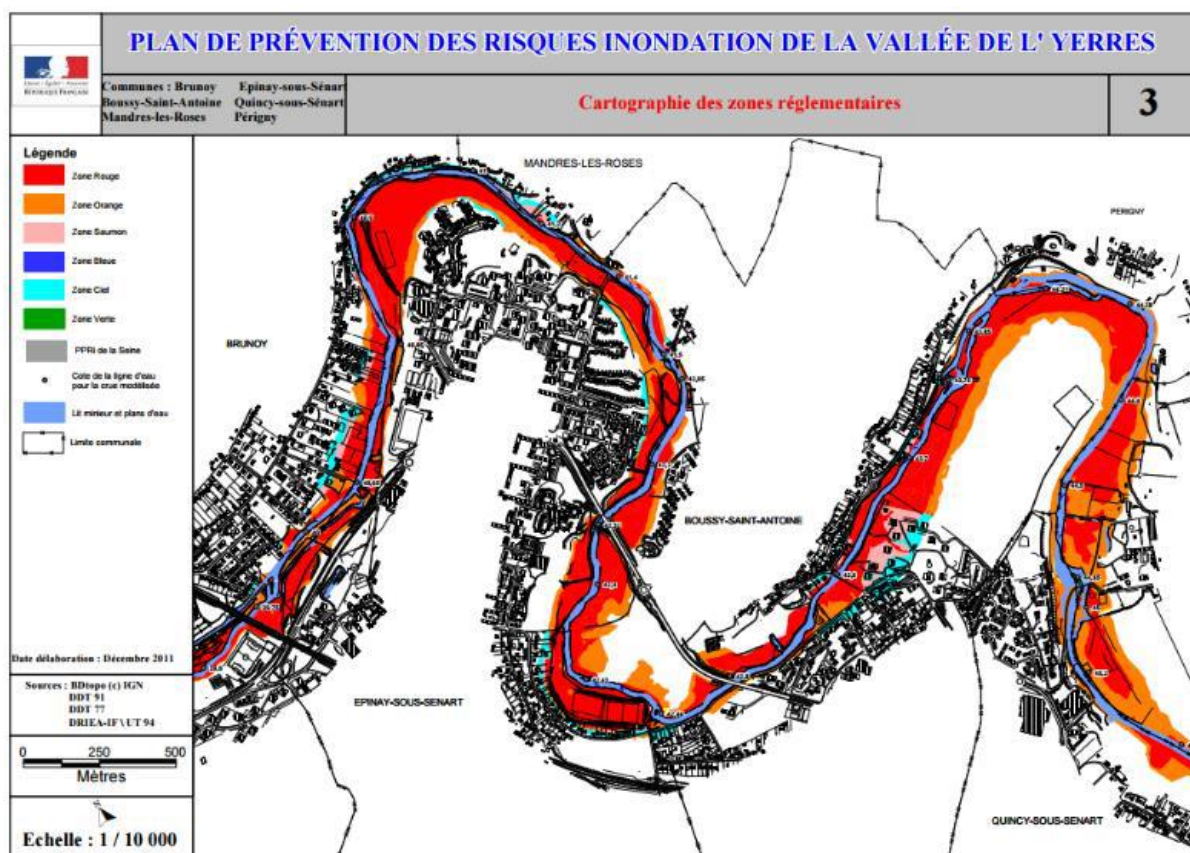
### 2.5.3. Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Un arrêté préfectoral précise pour chacun des tronçons d'infrastructure de transports terrestres mentionnés :

- Le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 ;
- La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ;
- Les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés.

Ce document est joint en annexe du PLU.

### 2.5.4. Risque par remontée de nappe



En matière de risque par remontée de nappe, il est conseillé de se reporter aux informations disponibles sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

### 3.1. Edifications de clôtures

Afin d'assurer la cohérence globale et la qualité du cadre bâti, l'édification des clôtures est soumise à déclaration dans les conditions prévues à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

### 3.2. Permis de démolir

---

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions prévues à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

### 3.3. Coupes d'arbres et défrichement

---

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :

*1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;*

*2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.*

Dans le département de l'Essonne, le seuil est fixé à **1 hectare**. Cependant, si le défrichement projeté est supérieur à **0,5 hectare**, une demande de cas par cas est nécessaire, préalablement au dépôt du dossier de demande auprès de la DRIEAT.

### 3.4. Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

---

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 11115 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU. Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPi).

### 3.5. Application du règlement aux constructions existantes

---

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux :

- qui sont étrangers aux règles méconnues ou qui n'aggravent pas la non-conformité ;
- qui permettent une mise en conformité de la construction avec les règles de la zone où la construction se situe.

En application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du présent règlement de PLU n'est pas admise sauf si, régulièrement édifié, il a été détruit depuis moins de dix ans.

### 3.6. Adaptations mineures, dérogation, règles alternatives

---

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, uniquement lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le

caractère des constructions avoisinantes.

En application de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille d'abord l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du Maire ou du Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pourra, par décision motivée, dans les limites fixées par l'article susvisé et par décret en Conseil d'État, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **3.7. Chauffage urbain**

---

A titre d'information, il est rappelé que de nombreux secteurs d'Épinay-sous-Sénart sont desservis par le réseau de chauffage urbain. L'article L 224-2 du **code de l'environnement** prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire dont le permis de construire a été déposé après le 1er juillet 1997 de dispositifs permettant le choix et le remplacement, à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

### **3.8. Ouvrages exploités par RTE**

---

#### **3.8.1. Dispositions générales**

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

### 3.8.2. Dispositions particulières

Les règles de construction et d'implantation présentes au sein du règlement ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE, notamment :

1. Pour les lignes électriques HTB ;
2. Pour les postes de transformation, pour lesquels ne s'appliquent pas particulièrement les règles relatives :
  - à la hauteur et/ou aux types de clôtures
  - la surface minimale des terrains à construire
  - l'aspect extérieur des constructions
  - l'emprise au sol des constructions
  - la performance énergétique et environnementale des constructions
  - aux conditions de desserte des terrains par la voie publique
  - aux conditions de desserte par les réseaux publics
  - aux implantations par rapport aux voies publiques
  - aux implantations par rapport aux limites séparatives
  - aux aires de stationnement
  - aux espaces libres pourront être autorisées.

### 3.9. Articulation avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

---

La majeure partie du territoire est couverte à la fois par le présent règlement de zones et par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au titre des articles R. 151-6 et R. 151-7 :

- Sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette OAP.
- Le règlement impose un rapport de conformité de tout projet ; les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité.
- Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

## 4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 7 zones urbaines et 1 zone naturelle, elles-mêmes divisées en sous-secteurs :

- UA : zone urbaine mixte du Vieux bourg ;
- UC : zone urbaine à dominante résidentielle, correspondant à des logements collectifs ;
- UD : zone urbaine résidentielle, correspondant aux tissus mixtes du quartier de la Croix Rochopt ;
- UG : zone urbaine résidentielle des secteurs d'habitat groupé du pourtour d'Épinay-sous-Sénart ;
- UH : zone urbaine résidentielle du quartier pavillonnaire du Viel Epinay ;
- UI : zone urbaine à vocation principale économique ;
- UL : zone urbaine dédiée aux équipements ;
- N : zone naturelle, à préserver en raison de la qualité paysagère et environnementale des sites.

**Titre 2 : Dispositions applicables aux  
zones urbaines et naturelles**

# Zone UA

## INDICATIONS NON-OPPOSABLES

*La zone UA correspond au Vieux bourg historique d'Épinay-sous-Sénart, zone à dominante résidentielle et en partie couverte par un Périmètre de diversité commerciale, assurant le maintien des commerces et services présents ou futurs.*

*Le paysage urbain, très minéral, se caractérise par des rues étroites le long desquelles les maisons de bourg accolées ou les hauts murs de clôture forment un front continu.*

*Les principes réglementaires visent à la préservation des spécificités de ce tissu, avec un front bâti continu et des gabarits traditionnels. L'objectif de cette zone est de permettre une légère densification, réaffirmant la polarité du centre-ville et pérennisant la fonction commerciale, tout en offrant des possibilités de renouvellement urbain à mettre en perspective avec le projet du Quartier parcs.*

## 1 SOUS-SECTION UA1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Chapitre UA1 : affectation des sols

#### 1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

1 – L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « Interdiction de construire ».

2 – Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions devront respecter les règles particulières suivantes :

- a) La création, l'extension et la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale, compatibles avec la présence d'habitation sur la zone ou permettant de diminuer les nuisances existantes.
- b) Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, doivent prévoir les dispositions nécessaires à leur intégration dans le contexte environnant dans lequel ils s'insèrent.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - à des aménagements paysagers,
  - à des aménagements hydrauliques,
  - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou bien contribuer à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

#### 1.1.2. Interdictions de construire, d'installer et de changer de destination

1 – Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination :
  - o exploitation agricole et forestière,

- o en dehors des dispositions prévues au titre de l'article 1.2.3, commerce et activités de service,
  - o et à sous-destination d'industrie, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les installations classées hormis celles autorisées à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés.
- La destruction des zones humides (Article R212-47 2b) du Code de l'environnement).
- Les installations, ouvrages, travaux, activités (IOTA) situés dans le lit majeur des cours d'eau délimité par la limite des Plus Hautes eaux Connues (carte n°42 bis de l'atlas cartographique) pour l'Yerres et l'aval du Réveillon ou dans une bande de 5 m de part et d'autre du haut de berge des autres cours d'eau et entraînant une nouvelle imperméabilisation des sols et soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 et L.511-1 à L.511-2 du **code de l'environnement** et de l'article 3.2.2.0 de la nomenclature issue du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006.
- **Pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU**, le changement de destination des constructions à une autre destination que l'artisanat et commerce de détail, la restauration, activités de services ou le bureau est soumis à déclaration préalable. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 1.2. Chapitre UA2 : Mixité sociale et fonctionnelle

---

### 1.2.1. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Sans objet.

### 1.2.2. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Sans objet

### 1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

1 – Dans le périmètre défini au document graphique réglementaire sous la légende « Périmètre de diversité commerciale » au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés à un équipement d'intérêt collectif et services publics ou à l'une des sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau

Cette disposition ne s'applique toutefois pas pour les locaux d'accès aux immeubles (y compris les voies d'accès au parking souterrain), pour leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, ainsi que pour les constructions correspondant à des équipements collectifs et services publics.

2 – Les constructions, ouvrages ou travaux autorisés, sont conditionnés en cas de besoin à la réalisation de dispositifs permettant de les rendre compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone et, compte tenu des nuisances ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...).

3 – Dans ce périmètre, pour toute construction dont le rez-de-chaussée est destiné à une activité de commerce, service, artisanat, restauration, l'application du coefficient de biodiversité ne sera pas exigée.

## 2 SOUS-SECTION UA2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1. Chapitre UA1 : Volumétrie et implantation des constructions

---

#### 2.1.1. Emprise au sol

##### *I - Champ d'application*

1 – L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction au sol, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les piscines non couvertes et les aménagements liés aux handicaps.

2 – Tout changement de destination d'une construction est soumis au respect du coefficient d'emprise au sol maximal de la zone.

3 – Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

##### *II – Evolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement*

1 – Le changement de destination des constructions ne respectant pas l'emprise au sol maximale fixée par le règlement de chaque zone pourra être accepté, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol existante.

2 – Les travaux de surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées par le présent paragraphe sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, sauf en cas de travaux d'isolation thermique tels que définis dans le paragraphe « Majoration de volume constructible ».

##### *III – Définition de la règle*

1 – Le coefficient d'emprise au sol des constructions – y compris des annexes – ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

2 – L'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne peut excéder 10% de l'assiette du terrain.

3 – Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division, qu'ils soient bâtis ou non bâtis.

4 – Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « cœur d'îlot », l'emprise au sol maximale autorisée est de 7 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.2. Majoration de volume constructible

Sans objet.

### 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

**Objectif:** La hauteur maximale des constructions doit être définie au regard de la hauteur des constructions existantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée et une continuité des hauteurs.

1 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 11 mètres au faitage du toit, soit un niveau sur rez-de-chaussée et combles aménageables (R+1+Combles).

Les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel). En cas de terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade, ne peut excéder de plus de 3 m à l'égout du toit.

2 – Les ouvrages techniques, les sommets de cheminées et les dispositifs de sécurité obligatoires sont exclus du calcul de la hauteur.

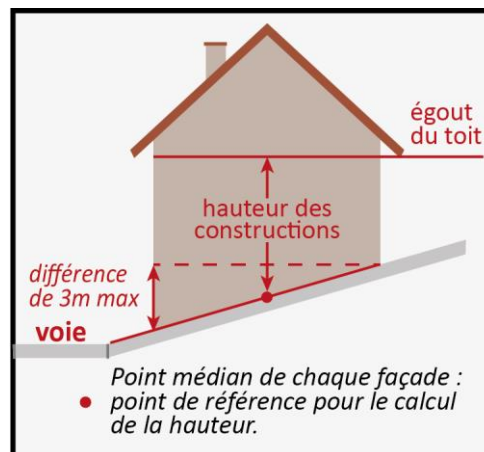
3 – La hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'acrotère ou au faitage de la toiture.

4 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements, installations et aménagements d'intérêt collectif et de service public.

#### Prise en compte des attiques

5 – Lorsque l'attique est aligné sur le pignon de la construction, il est pris en compte dans le calcul de la hauteur à l'égout.

6 – Lorsque l'attique est en retrait du pignon des étages inférieurs de la construction, il n'est pas intégré au calcul de la hauteur à l'égout mais reste intégré dans le calcul de la hauteur maximale de la construction. Dans ce cas, le pignon de l'attique doit par ailleurs respecter une distance de retrait (L) du pignon des étages inférieurs de la construction, égal à la hauteur de l'étage en attique (H), soit  $L=H$ , avec un minimum de 3 mètres.



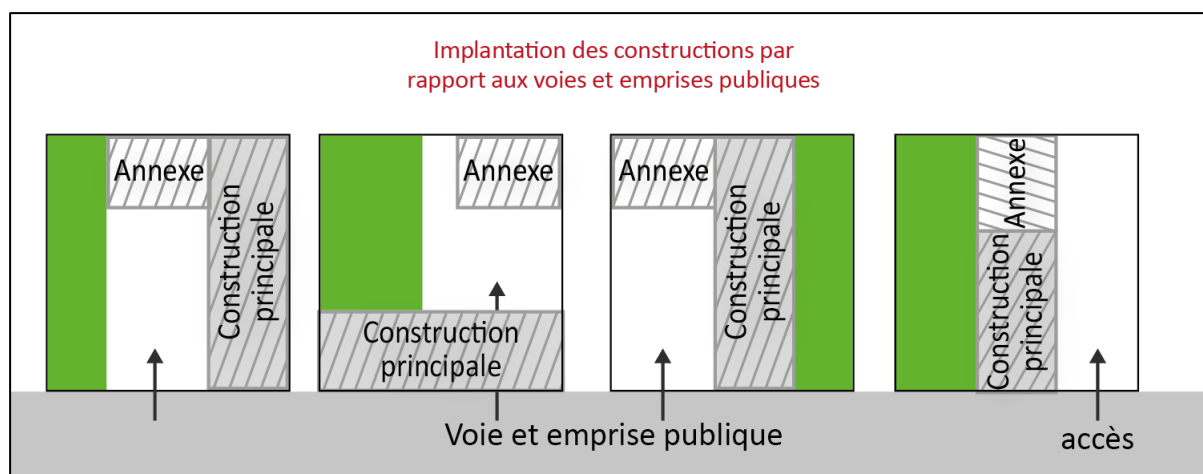
### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Objectifs:** Le principe général est que la limite par rapport aux voies et emprises publiques doit être matérialisée par une construction ou une clôture (mur maçonné en présence d'un talus ou mur bahut surmonté d'une grille à claire-voie). L'implantation des constructions doit être définie au regard de l'implantation des constructions avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée.

#### **I – Dispositions générales**

1 – Les constructions seront implantées à l'alignement des voies publiques, actuelles et futures ou à la limite d'emprise des voies privées.

2 – Des implantations en retrait seront acceptées si l'alignement sur la voie est maintenu par une clôture (**mur maçonné en présence d'un talus ou mur bahut surmonté d'une grille à claire-voie**). Les constructions doivent alors être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.



3 – Les constructions annexes seront implantées en retrait de l’alignement.

4 – Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public peuvent être édifiées en retrait ou à l’alignement des voies publiques ou de la limite d’emprise des voies privées existantes ou à créer.

## **II – Cas particuliers**

1 – L’autorité compétente pourra autoriser des implantations différentes de celles indiquées dans les « Dispositions générales » si des constructions existent sur une ou plusieurs parcelles adjacentes et sont implantées de façon différente de celles imposées ci-dessus, l’implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de recul semblables à celles de l’une ou l’autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement ;

2 – Les extensions d’une construction existante, à la date d’approbation du PLU, dont l’implantation ne respecte pas les « Dispositions générales » peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

3 – Les locaux techniques ou emplacements liés à la gestion des eaux, à la distribution d’énergie (tels que transformateurs) ou d’un local destiné au stockage des ordures ménagères peuvent être édifiés en retrait ou à l’alignement des voies publiques ou de la limite d’emprise des voies privées existantes ou à créer. Ils peuvent s’implanter dans la marge de recul par rapport à l’alignement sur la voirie, à condition de respecter les règles de végétalisation définies dans le paragraphe « Obligations minimales en matière d’espaces libres, de plantations, d’aires de jeux et de loisirs ».

4 – Il n’est pas fixé de règle pour les équipements d’intérêt collectif et de service public.

### **2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Objectif : Le principe général est qu’en front à rue l’implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

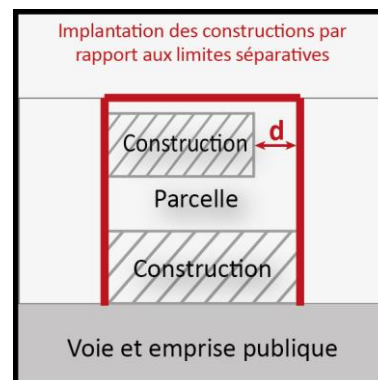
## I – Dispositions générales

1 – Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur l'une ou les deux limites séparatives,
- Soit en retrait des limites séparatives.

2 – En cas d'implantation d'une construction en retrait des limites séparatives, la construction doit respecter une distance minimum :

- Si la façade comporte des baies, créant une vue directe sur le fond voisin : la distance minimum est de 4 mètres ;
- Si la façade est un mur aveugle : la distance minimum est de 2,5 mètres.



3 – Lorsqu'une façade ou une partie de façade à édifier ne comporte pas de baie constituant une vue (mais participe à l'éclairage d'une pièce par exemple), elle peut être implantée en limite séparative.

4 – Pour les annexes, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative,
- Soit avec un recul de minimum 1 mètre par rapport à la limite séparative.

5 – La règle ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux terrasses situées au niveau du terrain naturel.

## II – Cas particuliers

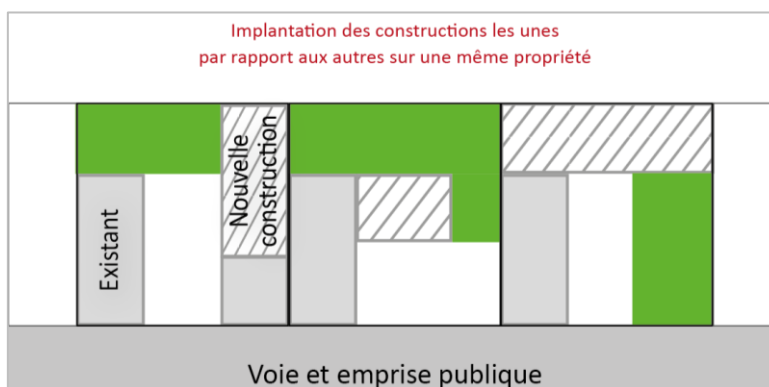
1 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante sous réserve de conserver le recul existant.

2 - Les constructions peuvent également s'accoler aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limite séparative.

### 2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

1 – Les constructions s'implanteront en mitoyenneté des bâtiments existants, de manière à libérer un espace de cour intérieure ou un jardin en fond de parcelle.

Cette disposition s'applique également si l'une des constructions est une annexe, notamment : garage, local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, d'un local destiné au stockage des ordures ménagères ou au stationnement des vélos.



2 – Une implantation différente de celle prévue dans le règlement de chaque zone peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans la limite du respect du retrait existant, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse

être créée sans respecter le retrait fixé au 2.1 Chapitre UA1 - 2.1.5 « dispositions générales ».

## **2.2. Chapitre UA2 : Protection architecturale, urbaine et paysagère**

---

### **2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère**

Non réglementé.

### **2.2.2. Aspect extérieur des constructions**

*Objectifs : La déclinaison d'un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle, sans pour autant les copier, sera recherchée.*

*Le traitement des constructions exprimera la hiérarchisation des constructions (corps principal, extension, annexe) pour assurer l'équilibre global du bâtiment.*

#### **I – Aspect général**

1 – Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

2 – Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

#### **II – Parements extérieurs**

1 – L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

2 – Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et la même qualité que la façade principale, qu'il s'agisse d'un mur-pignon ou d'une façade en retrait du domaine public. Une cohérence d'ensemble du traitement des façades sera recherché.

3 – Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

4 – Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

5 – Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille ou meulière) ne doivent pas recevoir de mise en peinture ni être recouvert.

6 – L'usage en façade de faux pans de bois, fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de parements de pierre, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

7 – Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs proches du beige ou du blanc cassé. Les couleurs agressives (matières vives) seront interdites.

#### **III – Toitures**

1 – Les toitures à pentes doivent comporter au minimum deux pans. La pente des toitures sera comprise entre 33 et 45 degrés. Les constructions principales respecteront une toiture en pente.

2 – Les toitures doivent s'arrêter au droit des murs pour les façades en pignon. Un débord sera respecté pour les façades en long-pan.

3 – Les gouttières sont traitées de façon simple.

4 – Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte, plastique seront interdits.

5 – Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions, les annexes et aux abords des équipements techniques. Les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées. Les terrasses accessibles doivent être paysagées.

#### **IV – Ouvertures de toits**

1 – Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

2 – Les percements en toiture seront constitués :

- soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, uniquement sur les façades arrière. Leur largeur sera limitée à 80 cm. Leur longueur sera aussi limitée à 80 cm.
- soit des outeaux de dimensions maximales 80 cm x 80 cm.
- sur les façades en long-pan, implantées en retrait des voies, des lucarnes traditionnelles à 2 ou 3 pans pourront être implantées. Ces dernières doivent reposer sur le mur de façade. Un recul de 15 cm maximum peut cependant être accepté. Elles seront bâties dans le même matériau que la façade. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques. Leur largeur ne peut excéder celle de la largeur des huisseries situées aux niveaux inférieurs.

3 – Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire :

- de limiter leur nombre et leur dimension. Les ouvertures seront au nombre maximal de trois par pan de toit et représenteront maximum 1/3 de la surface totale du pan de toit.
- de les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée,
- et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie

4 – Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit dont le velux) par élément de 3 m linéaire de long pan.

#### **V – Les clôtures**

**Objectifs :** *Les clôtures et leurs dispositifs d'accroche affirmeront une relation avec l'architecture de l'édifice auquel ils sont rattachés et une concordance avec l'aspect et la modénature des clôtures voisines.*

1 – Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'intégrer au site.

2 – En limite d'espace public, la clôture devra être constituée :

- soit d'un mur de soutènement en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage : la hauteur du mur sera comprise entre 2 et 3 mètres,
- soit d'un mur-bahut de 80 cm de haut minimum, surmonté d'un barreaudage à claire-voie.

3 – En limite séparative, la clôture devra être constituée :

- soit d'une haie vive composée d'essences locales (cf. Annexe : « Palette végétale ») doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- soit de panneaux en bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.

4 – Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative, les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

5 – Les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites particulièrement celles de thuyas, de *Prunus laurocerasus*.

6 – Les clôtures doivent conserver des espaces perméables permettant la circulation de la petite et moyenne faune. Des zones de transparence, de minimum 20 centimètres sur 20 centimètres, doivent être aménagés, au moins, tous les 100 mètres. Si la clôture a une longueur inférieure à 15m, un passage doit être à minima prévu.

#### **VI – Les éléments techniques**

1 – Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

2 – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) sont autorisés en façade ou en toiture, sans être visible depuis l'espace public.

3 – Les éléments des climatiseurs, des pompes à chaleur et des appareils d'air, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

### **2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

#### **I – Dispositions générales**

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

#### **II – Éléments architecturaux protégés au document graphique réglementaire**

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire par un point de couleur orange et sont listés dans l'annexe du règlement.

2 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

3 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

### **2.2.4. Performances énergétiques**

1 – Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 – Il sera recherché à privilégier la proximité d'approvisionnement et les matériaux à faible énergie grise.

3 – Il est demandé le respect des exigences suivantes :

- Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs. On s'attachera à atteindre un minimum de 30%

- d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
- Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe sous la voirie publique de desserte de la parcelle, est exigé si la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.  
La dérogation à cette obligation est possible en cas d'incompatibilité technique ou à condition de démontrer que dans le cas de mise en œuvre d'une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé ou si le demandeur justifie de la disproportion manifeste du coût du raccordement et d'utilisation du réseau par rapport à d'autres solutions de chauffage.  
Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle, il est nécessaire de respecter le niveau RE2020, seuil supérieur à celui en vigueur au moment du dépôt du PC  
Lorsque les textes relatifs à la RE2020 ne sont pas applicables à l'opération, l'opération devra être conforme au niveau E3C1 du label E+C- (dans la limite du champ d'application du label).
- La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

4 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.), et il est demandé de respecter un équivalent énergétique correspondant à celui défini dans le label BBC Effinergie rénovation (collectif, maison, tertiaire).

## 2.3. Chapitre UA3 : Traitement des espaces non-bâti

### 2.3.1. Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

*Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :*

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

*Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :*

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

1 – Dans la zone UA, un coefficient de biodiversité de 0,2 est appliqué sur le terrain de la manière suivante :

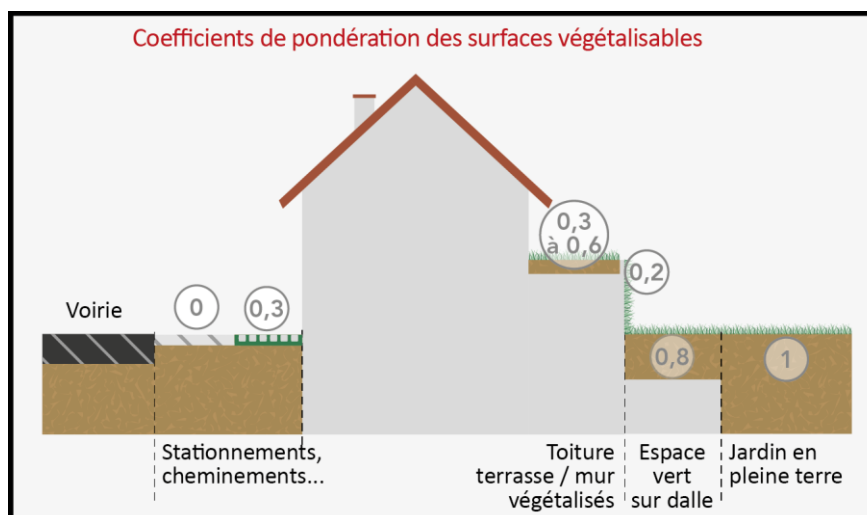
- a) Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant au minimum 10% de la superficie du terrain.
- b) des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une épaisseur de terre minimum de 0,8 m	0,80

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive ( <b>au delà de 30 cm d'épaisseur de substrat</b> )	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive ( <b>entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat</b> ) sur constructions neuves	0,30
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive ( <b>entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat</b> ) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



2 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 m. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,80 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 m à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1 m minimum pour les arbres de 4ème grandeur (hauteur maximale de 10 m à l'âge adulte) ;
- 1,5 m minimum pour les arbres de 2ème et 3ème grandeur (hauteur maximale de 15 m à l'âge adulte) ;

3 – Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

4 – Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

- Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).
- Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

### **Dispositions particulières**

5 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

6 – Dans le Périmètre de diversité commerciale, identifié aux documents graphiques au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, pour toute construction dont le rez-de-chaussée est destiné à une activité de commerce, service, artisanat, restauration, l'application du coefficient de biodiversité ne sera pas exigée.

### 2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

**Objectifs :** *Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au caractère patrimonial du secteur, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.*

#### I – Principes généraux

1 – 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 des eaux pluviales.

2 – 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 :

- a) 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 ;
- b) de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- c) de la topographie, 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 ;
- d) de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- e) de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

3 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

4 – Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

5 – Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales (cf. Annexe : « Palette végétale ») et en prohibant les espèces exogènes envahissantes. Le choix des essences s'inspirera des recommandations en annexe.

6 – Les conifères doivent être utilisés avec parcimonie et implantés préférentiellement au Nord des parcelles. On ne dépassera pas 1 conifères pour 5 arbres plantés.

7 – Les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus, photinia.

8 - Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètres, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

#### II – Plantations

1 – La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité (gestion du retrait vis-à-vis de la façade), sera obligatoire. Seront plantés :

- En-dessous de 200 m<sup>2</sup> de pleine terre : 1 arbres de moyen développement ou 2 de petit développement ;
- De 200 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> de pleine terre : un minimum de 3 arbres de moyen développement.

- Au-delà de 500 m<sup>2</sup> : un minimum de 6 arbres avec au moins un arbre de grand développement. Ce nombre sera augmenté d'une unité par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaire.

2 – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum une traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

3 – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- a) En cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons ;
- b) Lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

### **III – Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

### **2.3.3. Continuités écologiques**

Sans objet.

## **2.4. Chapitre UA4 : Stationnement**

---

### **2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

#### **I – Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

#### **II – Normes de stationnement**

- 1 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.
- 2 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- 3 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.
- 4 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes de stationnement peuvent être mutualisées. Une place peut être utilisée alternativement par plusieurs usagers fréquentant les différentes constructions (par exemple, les résidents la nuit,, les actifs des bureaux en journée de semaine et les clients des commerces le samedi).
- 5 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

#### **III – Caractéristiques techniques des places de stationnement**

- 1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- 2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - Longueur : 5 mètres minimum ;
  - Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres

et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

4 – En cas d'opération de réhabilitation y compris celles entraînant un changement de destination, les espaces de stationnement en sous-sol ne sont pas imposés.

5 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

6 – Une mutualisation à travers une gestion nominative des places de stationnement peut être appliquée. Dans le cas où chaque construction doit maintenir ses places privatives identifiées et exclusivement utilisées pour son usage propre, une mutualisation des constructions peut-être réalisée permettant de limiter les effets de coupures liées aux rampes d'accès notamment.

#### **IV – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles**

##### **A – Pour les constructions destinées à l'Habitation**

Il est exigé :

- Pour le logement : 1,5 places de stationnement par logement.
- Les opérations comportant plus de 5 logements devront disposer d'un nombre d'emplacement supplémentaire équivalent à au moins 10% du nombre de logements, avec un minimum de 1 place. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface.
- Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

##### **B – Pour les constructions à usage de Bureaux**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

##### **C – Pour les constructions destinées aux Commerces et activités de services et artisanat**

1 – Jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente, il sera aménagé 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

2 – Pour la sous-destination « Restauration », jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de salle, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de salle, il sera aménagé 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

##### **D – Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

1 – En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Le minimum est de 1 place par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ou une place pour deux personnes équivalents temps plein.

2 – Ce minimum ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

#### **IV – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération**

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un

rayon de 500 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

### 2.4.2. Obligations minimales pour les véhicules électriques

Des emplacements pour le stationnement des véhicules électriques doivent être aménagés et équipés :

	Opération nécessitant la création de 3 à 10 places de stationnement	Opération nécessitant la création de 10 à 20 places de stationnement	Opération nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement
Stationnement d'habitation	50% des places de stationnement* doivent être prééquipées pour le stationnement* de véhicules électriques, et au moins 20% doivent être alimentées.	Toutes les places de stationnement* doivent être prééquipées pour le stationnement* de véhicules électriques, et au moins 20% doivent être alimentées	
Stationnements publics	Au moins 1 place alimentée.		Au moins 1 place de stationnement alimentée par tranche de 20 places
Stationnement privé, autre que pour l'accueil d'habitation	10% des places de stationnement doivent être prééquipés pour le stationnement de véhicules électriques, dont au moins 1 place alimentée.	20% des places de stationnement doivent être prééquipés pour le stationnement de véhicules électriques	

### 2.4.3. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-11 à R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

3 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
--	---

Habitation	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

### 3 SOUS-SECTION UA3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLACEMENTS RESERVES

#### 3.1. Chapitre UA1 : Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer

Non réglementé.

#### 3.2. Chapitre UA2 : Conditions de desserte par les voies et réseaux

##### 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

###### I – Accès

1 – Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

2 – Les caractéristiques (dimensions, formes...) et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.
- Être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

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

###### II – Voirie

1 – Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir :

- des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination ;
- une largeur d'emprise minimale de 5 mètres (comprenant 3, 50 mètres de chaussée et 1, 50 mètre de largeur de trottoir au minimum).

3 – Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

### **III – Cas particulier : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, particulièrement les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles...

## **3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **I – Alimentation en eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **II – Assainissement**

De manière générale, le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Dans ce cadre, le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

#### **A – Eaux usées**

1 – Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement du service d'assainissement.

2 – En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'assainissement Non Collectif fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

3 – Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique. Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité de ce type d'effluent. L'autorisation de déversement se fait par convention de déversement qui précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées

#### **B – Eaux pluviales**

1 – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet » . Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de

1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

2 – Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Enfin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de capaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaire devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.

3 – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4 – 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 titre du **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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **III – Collecte des déchets**

1 – Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier. De même l'accès aux véhicules de collecte des déchets doit être respectés.

2 – Pour toute création de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de constructions destinées à de l'habitat collectif existant ou à venir, des locaux de stockage des déchets doivent être aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. Toutefois, il n'est pas exigé d'emplacement pour accueillir des conteneurs de déchets ou de tri sélectif dès lors qu'une borne d'Apport Volontaire de déchets ménagers existe ou est prévue à proximité immédiate du bâtiment projeté (rayon de 80 m).

3 – Les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :

- être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.
- être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.

4 – Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage biodéchets (individuel et/ou collectif).

### **3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques**

1 – La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir, sauf contrainte technique particulière.

2 – Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

3 – Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

### **3.3. Chapitre UA3 : Emplacements réservés, servitudes et périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global**

---

#### **3.3.1. Emplacements réservés et localisation**

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé, à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

#### **3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique**

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

# Zone UH

## INDICATIONS NON-OPPOSABLES

*La zone UH correspond à la zone pavillonnaire résidentielle du Vieil Épinay. Cette zone comprend le secteur UH\* correspondant à un espace de projet visant à s'inscrire dans le cadre pavillonnaire avec une densité légèrement plus élevée et faisant l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation.*

*Le paysage urbain, peu dense, est caractérisé par la forte végétalisation des parcelles. L'implantation des constructions en léger retrait libère un jardin de front de façade qui végétalise le linéaire bâti. Les jardins en fond de parcelles constituent des cœurs d'îlot, structurant tant du point de vue paysager qu'environnemental.*

*Les principes réglementaires visent à la préservation de cet équilibre bâti/nature. L'objectif de cette zone est de laisser des possibilités d'évolution au bâti, tout en encadrant les possibilités de densification, afin d'assurer le maintien et la qualité des espaces végétalisés.*

## 1 SOUS-SECTION UH1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Chapitre UH1 : affectation des sols

#### 1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

##### Dispositions générales

1 – L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « Interdiction de construire ».

2 – Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions devront respecter les règles particulières suivantes :

- a) La création, l'extension et la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale, compatibles avec la présence d'habitation sur la zone ou permettant de diminuer les nuisances existantes.
- b) Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, doivent prévoir les dispositions nécessaires à leur intégration dans le contexte environnant dans lequel ils s'insèrent.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - à des aménagements paysagers,
  - à des aménagements hydrauliques,
  - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou bien contribuer à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

##### Cas particuliers

3 - Dans le périmètre inondable, les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes :

- Les constructions et installations ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- Et, le niveau de plancher des constructions et installations doit être situé au-dessus de la cote des

plus hautes eaux connues.

4 – Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « cœur d'îlot » seront seulement admises les constructions définies dans le chapitre « 5.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger ».

### **1.1.2. Interdictions de construire, d'installer et de changer de destination**

1 – Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination :
  - o exploitation agricole et forestière,
  - o commerce et activités de service,
  - o Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les installations classées hormis celles autorisées à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés.
- La destruction des zones humides (Article R212-47 2b) du Code de l'environnement).
- Les installations, ouvrages, travaux, activités (IOTA) situés dans le lit majeur des cours d'eau délimité par la limite des Plus Hautes eaux Connues (carte n°42 bis de l'atlas cartographique) pour l'Yerres et l'aval du Réveillon ou dans une bande de 5 m de part et d'autre du haut de berge des autres cours d'eau et entraînant une nouvelle imperméabilisation des sols et soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 et L.511-1 à L.511-2 du **code de l'environnement** et de l'article 3.2.2.0 de la nomenclature issue du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006.

## **1.2. Chapitre UH2 : Mixité sociale et fonctionnelle**

---

### **1.2.1. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements**

1 – Pour les programmes de 3 logements ou plus, le projet devra contenir au maximum 20% de sa surface de plancher\* affectée à des logements de Type 1 ou Type 2.

2 – Cette règle s'applique aux programmes, portant sur la création de surfaces de plancher\* destinées à l'habitation :

- De construction\* neuve ;
- De restructuration lourde portant création de logements dans un immeuble existant ;
- De changement de destination\*, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable ;

3 – Cette règle ne s'applique pas aux programmes, dont un minimum de 50 % de la surface de plancher\* destinés à l'habitation est dédié aux logements locatifs sociaux\*.

### **1.2.2. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements**

Sans objet.

### **1.2.3. Préservation de la diversité commerciale**

Sans objet.

## 2 SOUS-SECTION UH2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1. Chapitre UH1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Emprise au sol

##### I - Champ d'application

1 – L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction au sol, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les piscines non couvertes et les aménagements liés aux handicaps.

2 – Tout changement de destination d'une construction est soumis au respect du coefficient d'emprise au sol maximal de la zone.

3 – Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

##### II – Evolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

1 – Le changement de destination des constructions ne respectant pas l'emprise au sol maximale fixée par le règlement de chaque zone pourra être accepté, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol existante.

2 – Les travaux de surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées par le présent paragraphe sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, sauf en cas de travaux d'isolation thermique tels que définis dans le paragraphe « Majoration de volume constructible ».

##### III – Définition de la règle

1 – En zone UH, le coefficient d'emprise au sol applicable aux constructions dépend de la superficie du terrain sur laquelle elle se situe :

- Pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30% de la superficie du terrain ;
- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1 300 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 20% de la superficie du terrain ;
- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 1 300 m<sup>2</sup> et 1 400 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 15% de la superficie du terrain ;
- Pour les terrains d'une superficie supérieur à 1 400 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 10% de la superficie du terrain, sans dépasser 200 m<sup>2</sup>.

En secteur UH\*, le coefficient d'emprise au sol des constructions – y compris des annexes – ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

2 – L'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne peut excéder 10% de l'assiette du terrain.

3 – Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division, qu'ils soient bâtis ou non bâtis.

4 – Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « cœur d'îlot », l'emprise au sol maximale autorisée est de 7 m<sup>2</sup>.

## 2.1.2. Majoration de volume constructible

### I – Extension des constructions existantes

Le dépassement mesuré du coefficient d'emprise au sol est admis dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

### II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés, sauf contre-indication pour toute construction soumise aux « *Prescriptions patrimoniales* ». En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

## 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

**Objectif:** La hauteur maximale des constructions doit être définie au regard de la hauteur des constructions existantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée et une continuité des hauteurs.

1 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage du toit, soit un niveau sur rez-de-chaussée et des combles aménageables (R+1+Combles).

Les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel).

2 – Les ouvrages techniques, les sommets de cheminées et les dispositifs de sécurité obligatoires sont exclus du calcul de la hauteur.

3 – La hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'acrotère ou au faitage de la toiture.

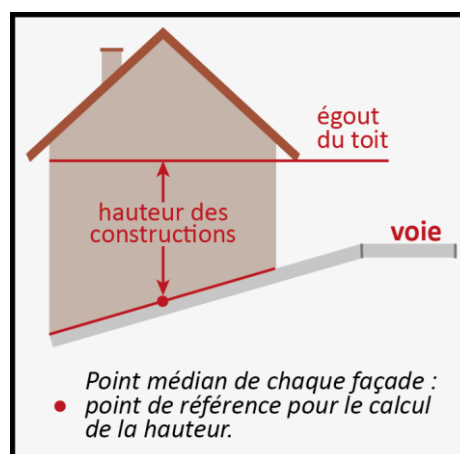
4 – Les combles aménageables et attiques doivent être intégrés dans la hauteur maximale de la construction. Les combles et attiques doivent par ailleurs recouvrir au maximum 70% de l'étage courant. Les combles ne peuvent constituer qu'un étage.

### Cas particulier

1 – Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « cœur d'îlot », la hauteur maximale autorisée est de 2,5 m.

2 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements, installations et aménagements d'intérêt collectif et de service public.

3 – Dans le périmètre couvert par le P.P.R.I., les hauteurs seront mesurées par rapport au niveau des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues), fixé selon les cotes de références NGF référencées sur le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au PLU.



## 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Objectif:** L'implantation des constructions doit être définie au regard de l'implantation des constructions avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie ou du lotissement considérés.

### I – Dispositions générales

1 – Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2 – Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public peuvent être édifiées en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

### II – Cas particuliers

1 – L'autorité compétente pourra autoriser des implantations différentes de celles indiquées dans les « Dispositions générales » si des constructions existent sur une ou plusieurs parcelles adjacentes et sont implantées de façon différente de celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de recul semblables à celles de l'une ou l'autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement ;

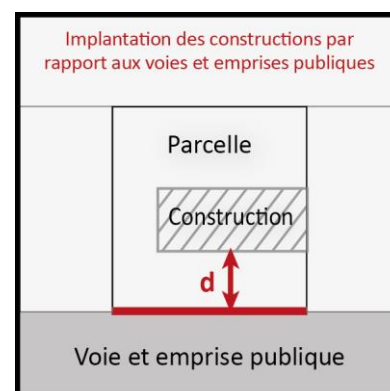
2 – Les extensions d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les « Dispositions générales » peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

3 – En cas d'une construction existante implantée à 5 mètres de l'alignement, une extension de 5m<sup>2</sup> en front-de-façade, en vue de la création d'un sas d'entrée, pourra être acceptée.

4 – Les locaux techniques ou emplacements liés à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (tels que transformateurs) ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères peuvent être édifiés en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Ils peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport à l'alignement sur la voirie, à condition de respecter les règles de végétalisation définies dans le paragraphe « Obligations minimales en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ».

5 – Lorsqu'un élément bâti fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurant au document graphique réglementaire, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement architectural de la construction existante ;

6 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.



## 2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### I – Dispositions générales

1 – Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative,
- Soit en retrait des limites séparatives.

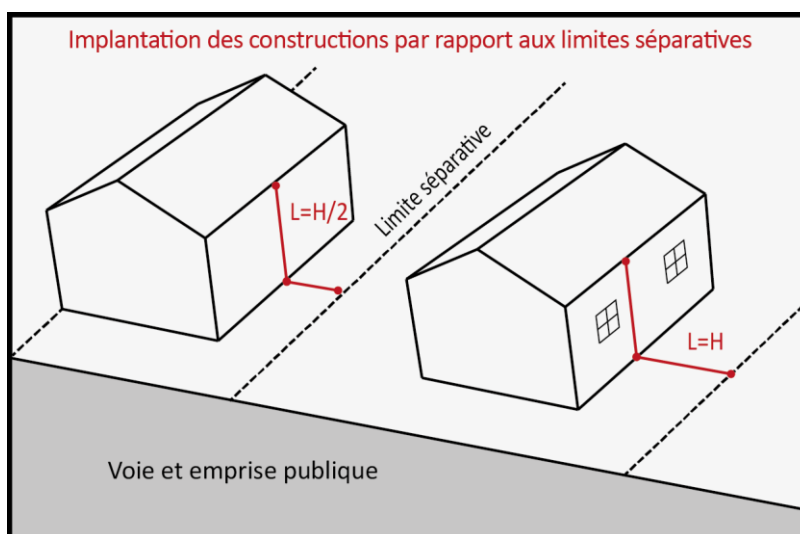
2 – En cas d'implantation en retrait, la construction doit respecter une distance minimum :

- Si la façade comporte des baies, créant une vue directe sur le fond voisin : le retrait L entre la construction et la limite séparative doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment, avec un minimum de 6 mètres ;

Soit  $L = H$ , avec  $L \geq 6$  m

- Si la façade est un mur aveugle : le retrait  $L$  entre la construction et la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout  $H$  du bâtiment ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 2,5 mètres.

Soit  $L = H/2$ , avec  $L \geq 2,5$  m



3 – Lorsqu'une façade ou une partie de façade à édifier ne comporte pas de baie constituant une vue (mais participe à l'éclairage d'une pièce par exemple), elle peut être implantée en limite séparative.

4 – Pour les annexes, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative,
- Soit avec un recul de minimum 1 mètre par rapport à la limite séparative.

5 – La règle ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux terrasses situées au niveau du terrain naturel.

## II – Cas particuliers

1 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante sous réserve de conserver le recul existant et de ne pas créer de nouvelles baies avec vue directe sur le fond voisin.

2 - Les constructions peuvent également s'accoler aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limite séparative.

### 2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

1 – Les constructions non contiguës, implantées sur un même terrain (bâtiments annexes exclus), doivent respecter une distance minimum :

- Si la façade comporte des baies, créant une vue directe sur le fond voisin : le retrait  $L$  entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l'égout  $H$  du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 6 mètres :

Soit  $L = H$ , avec  $L \geq 6$  m

- Si la façade est un mur aveugle : le retrait  $L$  entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout  $H$  du bâtiment le plus élevé ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 2,5 mètres.

Soit  $L = H/2$ , avec  $L \geq 2,5$  m

2 – Une implantation différente de celle prévue dans le règlement de chaque zone peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la

construction existante et dans la limite du respect du retrait existant, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter le retrait fixé ci-avant.

## **2.2. Chapitre UH2 : Protection architecturale, urbaine et paysagère**

---

### **2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère**

Non réglementé.

### **2.2.2. Aspect extérieur des constructions**

*Objectif* : La déclinaison d'un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle, sans pour autant les copier, sera recherchée.

Le traitement des constructions exprimera la hiérarchisation des constructions (corps principal, extension, annexe) pour assurer l'équilibre global du bâtiment.

#### **I – Aspect général**

1 – Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

2 – Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

#### **II – Parements extérieurs**

1 – L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

2 – Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et la même qualité que la façade principale, qu'il s'agisse d'un mur-pignon ou d'une façade en retrait du domaine public. Une cohérence d'ensemble du traitement des façades sera recherché.

3 – Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

4 – Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

5 – Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille ou meulière) ne doivent pas recevoir de mise en peinture ni être recouvert.

#### **III – Toitures**

1 – Les toitures à pentes doivent comporter au minimum deux pans. La pente des toitures sera comprise entre 33 et 45 degrés. Les constructions principales respecteront une toiture en pente.

5 – Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions, les annexes et aux abords des équipements techniques. Les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées. Les terrasses accessibles doivent être paysagées.

#### **IV – Les clôtures**

*Objectifs* : Les clôtures et leurs dispositifs d'accroche affirmeront une relation avec l'architecture de l'édifice auquel ils sont rattachés et une concordance avec l'aspect et la modénature des clôtures voisines.

1 – Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'intégrer au site.

2 – Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres

3 – Les clôtures seront à claire voie sur rue, constituées par un muret en maçonnerie enduite ne pouvant dépasser 1/3 de la hauteur totale de la clôture. Elles seront doublées d'une haie vive.

4 – Les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites particulièrement celles de thuyas, de *Prunus laurocerasus*.

5 – Les clôtures doivent conserver des espaces perméables permettant la circulation de la petite et moyenne faune. Des zones de transparence, de minimum 20 centimètres sur 20 centimètres, doivent être aménagés, au moins, tous les 100 mètres. Si la clôture a une longueur inférieure à 15m, un passage doit être à minima prévu.

### **V – Les éléments techniques**

1 – Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

2 – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) sont autorisés en façade ou en toiture, sans être visible depuis l'espace public.

3 – éléments des climatiseurs, des pompes à chaleur et des appareils d'air visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## **2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

### **I – Dispositions générales**

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

### **II – Cœurs d'îlot, protégés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme**

1 – Conditions de préservation :

- Il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige.
- En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.

2 – Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « cœurs d'îlot » seront admises :

- Les constructions et installations légères telles que des kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, à condition de ne pas dépasser 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 2,5m de hauteur au faitage,
- Les travaux et aménagements ne générant pas l'abattage d'arbres de haute tige, ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : tels que l'aménagement de sentier, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, pergolas, bancs etc....

### **III – Éléments architecturaux protégés au document graphique réglementaire**

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont

repérés au document graphique réglementaire par un point de couleur orange et sont listés dans l'annexe du règlement.

2 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

3 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

### 2.2.4. Performances énergétiques

1 – Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 – Il sera recherché à privilégier la proximité d'approvisionnement et les matériaux à faible énergie grise.

3 – Il est demandé le respect des exigences suivantes :

- Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
- Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe sous la voirie publique de desserte de la parcelle, est exigé si la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.

La dérogation à cette obligation est possible en cas d'incompatibilité technique ou à condition de démontrer que dans le cas de mise en œuvre d'une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé ou si le demandeur justifie de la disproportion manifeste du coût du raccordement et d'utilisation du réseau par rapport à d'autres solutions de chauffage.

Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle, il est nécessaire de respecter le niveau RE2020, seuil supérieur à celui en vigueur au moment du dépôt du PC

Lorsque les textes relatifs à la RE2020 ne sont pas applicables à l'opération, l'opération devra être conforme au niveau E3C1 du label E+C- (dans la limite du champ d'application du label).

- La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

4 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.), et il est demandé de respecter un équivalent énergétique correspondant à celui défini dans le label BBC Effinergie rénovation (collectif, maison, tertiaire).

## 2.3. Chapitre UH3 : Traitement des espaces non-bâtis

*Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :*

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

*Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé,*

etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

### 2.3.1. Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

1 – Dans la zone UH :

- Pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup>, une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant au minimum 50 % de la surface du terrain
- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>, une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant au minimum 60 % de la surface du terrain
- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 1 000 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup>, une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant au minimum 70 % de la surface du terrain
- Pour les terrains d'une superficie supérieur à 5 000 m<sup>2</sup>, une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant au minimum 80 % de la surface du terrain

Dans la zone UH\*, un coefficient de biodiversité de 0,5 est appliqué sur le terrain de la manière suivante :

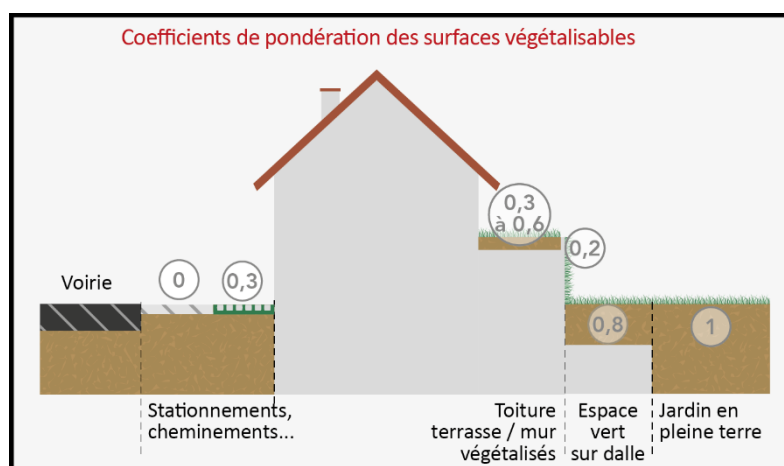
a) Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant au minimum 30% de la superficie du terrain,

b) des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une épaisseur de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (au delà de 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions neuves	0,30
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



2 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 m. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,80 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 m à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1 m minimum pour les arbres de 4ème grandeur (hauteur maximale de 10 m à l'âge adulte) ;
- 1,5 m minimum pour les arbres de 2ème et 3ème grandeur (hauteur maximale de 15 m à l'âge adulte) ;

3 – Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

4 – Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

- Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).
- Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

### **Dispositions particulières**

5 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

## **2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

**Objectifs :** *Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.*

### **I – Principes généraux**

1 – 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 des eaux pluviales.

2 – 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 :

- a) 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 ;

- b) de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- c) de la topographie, 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 ;
- d) de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- e) de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

3 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

4 – Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

5 – Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales (cf. Annexe : « Palette végétale ») et en prohibant les espèces exogènes envahissantes. Le choix des essences s'inspirera des recommandations en annexe.

6 – Les conifères ne doivent être utilisés avec parcimonie et implantés préférentiellement au Nord des parcelles. On ne dépassera pas 1 conifères pour 5 arbres plantés.

7 – Les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites particulièrement celles de thuyas, de *Prunus laurocerasus*.

8 – Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètres, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

## **II – Plantations**

1 – La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité (gestion du retrait vis-à-vis de la façade), sera obligatoire. Seront plantés :

- En-dessous de 200 m<sup>2</sup> de pleine terre : 1 arbres de moyen développement ou 2 de petit développement ;
- De 200 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> de pleine terre : un minimum de 3 arbres de moyen développement.
- Au-delà de 500 m<sup>2</sup> : un minimum de 6 arbres avec au moins un arbre de grand développement. Ce nombre sera augmenté d'une unité par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaire.

2 – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum une traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

3 – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- a) En cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons ;
- b) Lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

## **III – Plantation des aires de stationnement**

1 – Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

2 – En zone UH\*, les espaces de stationnement devront être à minima semi-perméables.

**IV – Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public..

**2.3.3. Continuités écologiques****Cœurs d'îlot, identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

1 – Les cœurs d'îlot, identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent être préservés et mis en valeur.

2 – Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espaces de qualité équivalente.

3 – La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé au minimum de même contenance sur le terrain. De même, au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire, la suppression d'arbres de haute tige est autorisée, si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace d'intérêt paysager.

**2.4. Chapitre UH4 : Stationnement****2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés****I – Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

**II – Normes de stationnement**

1 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

2 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

3 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.

4 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes de stationnement peuvent être mutualisées. Une place peut être utilisée alternativement par plusieurs usagers fréquentant les différentes constructions (par exemple, les résidents la nuit,, les actifs des bureaux en journée de semaine et les clients des commerces le samedi).

5 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

**III – Caractéristiques techniques des places de stationnement**

1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

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

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

4 – En cas d’opération de réhabilitation y compris celles entraînant un changement de destination, les espaces de stationnement en sous-sol ne sont pas imposés.

5 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

6 – Une mutilisation à travers une gestion nominative des places de stationnement peut être appliquée. Dans le cas où chaque construction doit maintenir ses places privatives identifiées et exclusivement utilisées pour son usage propre, une mututalisation des constructions peut-être réalisée permettant de limiter les effets de coupures liées aux rampes d’accès notamment.

**IV – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles**

**A – Pour les constructions destinées à l’Habitation**

Il est exigé :

- Pour le logement : 2 places de stationnement par logement.
- Les opérations comportant plus de 5 logements devront disposer d’un nombre d’emplacement supplémentaire équivalent à au moins 10% du nombre de logements, avec un minimum de 1 place. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface.
- Conformément à l’article L.151-35 du code de l’urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat, la réalisation de plus d’une aire de stationnement par logement.

**B – Constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics**

1 – En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d’utilisation. Le minimum est de 1 place par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ou une place pour deux personnes équivalents temps plein.

2 – Ce minimum ne s’applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

**IV – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l’opération**

En application de l’article L151-33 du Code de l’urbanisme, en cas d’impossibilité architecturale ou technique d’aménager sur le terrain de l’opération le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s’il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 500 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

**2.4.2. Obligations minimales pour les véhicules électriques**

Des emplacements pour le stationnement des véhicules électriques doivent être aménagés et équipés :

	Opération nécessitant la création de 3 à 10 places de stationnement	Opération nécessitant la création de 10 à 20 places de stationnement	Opération nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement
Stationnement d’habitation	50% des places de stationnement* doivent être prééquipées pour le	Toutes les places de stationnement* doivent être prééquipées pour le stationnement* de véhicules électriques, et au moins 20% doivent être alimentées	

	stationnement* de véhicules électriques, et au moins 20% doivent être alimentées.	
Stationnements publics	Au moins 1 place alimentée.	Au moins 1 place de stationnement alimentée par tranche de 20 places
Stationnement privé, autre que pour l'accueil d'habitation	10% des places de stationnement doivent être prééquipés pour le stationnement de véhicules électriques, dont au moins 1 place alimentée.	20% des places de stationnement doivent être prééquipés pour le stationnement de véhicules électriques

### 2.4.3. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-11 à R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

3 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Habitation	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

## 3 SOUS-SECTION UH3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

### 3.1. Chapitre UH1 : Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer

Non règlementé.

## 3.2. Chapitre UH2 : Conditions de desserte par les voies et réseaux

### 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### I – Accès

1 – Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

2 – Les caractéristiques (dimensions, formes...) et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.
- Être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

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

#### II – Voirie

1 – Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir :

- des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination ;
- une largeur d'emprise minimale de :
  - o 7 mètres si elles desservent plus de 5 logements
  - o 5, 50 mètres si leur longueur n'excède pas 50 m et qu'elles desservent entre 2 et 5 logements au plus
  - o 3, 50 mètres si leur longueur n'excède pas 50 m et qu'elles desservent qu'un seul logement

3 – Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

#### III – Cas particulier : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, particulièrement les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles...

### 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### I – Alimentation en eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution

d'eau potable.

## **II – Assainissement**

De manière générale, le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Dans ce cadre, le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

### **A – Eaux usées**

1 – Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement du service d'assainissement.

2 – En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'assainissement Non Collectif fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

3 – Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique. Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité de ce type d'effluent. L'autorisation de déversement se fait par convention de déversement qui précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées

### **B – Eaux pluviales**

1 – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

2 – Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Enfin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de capaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaire devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.

3 – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4 – 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 titre du **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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## **III – Collecte des déchets**

1 – Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier. De même l'accès aux véhicules de collecte des déchets doit être respectés.

2 – Pour toute création de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de constructions destinées à l'habitat collectif existant ou à venir, des locaux de stockage des déchets doivent être aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. Toutefois, il n'est pas exigé d'emplacement pour accueillir des conteneurs de

déchets ou de tri sélectif dès lors qu'une borne d'Apport Volontaire de déchets ménagers existe ou est prévue à proximité immédiate du bâtiment projeté (rayon de 80 m).

3 – Les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :

- être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.
- être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.

4 – Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage biodéchets (individuel et/ou collectif).

### **3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques**

1 – La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir, sauf contrainte technique particulière.

2 – Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

3 – Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

## **3.3. Chapitre UH3 : Emplacements réservés, servitudes et périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global**

---

### **3.3.1. Emplacements réservés et localisation**

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé, à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

### **3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique**

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

## Zone UC

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

*La zone UC est une zone mixte, à dominante résidentielle, qui recouvre les ensembles d'habitat collectif d'Épinay-sous-Sénart. Elle compte quatre secteurs :*

- le secteur UCa correspondant au quartier de Talma, à vocation résidentielle stricte.*
- le secteur UCb correspondant à la polarité du « Relai Ouest », à dominante résidentielle et servicielle*
- le secteur UCc correspondant au Cœur-de-Ville, polarité principale mixte.*
- le secteur UCd correspondant à l'Avenue Charles Gounod, continuité entre les deux polarités susmentionnées, à vocation résidentielle et servicielle.*

*Le paysage urbain se distingue du reste du territoire communal par ses hauteurs et sa minéralité (à l'exception du secteur UCa, plus spécifique). La zone est aujourd'hui en partie concernée par des opérations de renouvellement urbain.*

*Les principes réglementaires visent à définir un cadre souple, permettant les projets de renouvellement urbain et de requalification des espaces collectifs, tout en intégrant une plus grande exigence dans la végétalisation des espaces ouverts, pour améliorer la qualité environnementale et paysagère des secteurs.*

*Dans le secteur UCa, une attention plus spécifique est portée à l'entretien du parc de logements et des espaces-verts collectifs de qualité. Les secteurs UCb, UCc et UCd ont pour objectif de renforcer les polarités, en affirmant leurs fonctions spécifiques conformément au projet défini dans le PADD.*

## 1 SOUS-SECTION UC1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Chapitre UC1 : affectation des sols

#### 1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

1 – L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « Interdiction de construire ».

2 – Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions devront respecter les règles particulières suivantes :

a) Les constructions, ouvrages ou travaux autorisés, à destination :

- du commerce et activités de service,
- des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- d'entrepôt,

sont conditionnés en cas de besoin à la réalisation de dispositifs permettant de les rendre compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone et, compte tenu des nuisances ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...);

b) La création, l'extension et la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale, compatibles avec la présence d'habitation sur la zone ou permettant de diminuer les nuisances existantes.

c) Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, doivent prévoir les dispositions nécessaires à leur intégration dans le contexte

environnant dans lequel ils s'insèrent.

- d) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - à des aménagements paysagers,
  - à des aménagements hydrauliques,
  - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou bien contribuer à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

### 1.1.2. Interdictions de construire, d'installer et de changer de destination

1 – Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination :
  - o exploitation agricole et forestière,
  - o pour la destination autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes : industrie, centre de congrès et d'exposition.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les installations classées hormis celles autorisées à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés.
- La destruction des zones humides (Article R212-47 2b) du Code de l'environnement).
- Les installations, ouvrages, travaux, activités (IOTA) situés dans le lit majeur des cours d'eau délimité par la limite des Plus Hautes eaux Connues (carte n°42 bis de l'atlas cartographique) pour l'Yerres et l'aval du Réveillon ou dans une bande de 5 m de part et d'autre du haut de berge des autres cours d'eau et entraînant une nouvelle imperméabilisation des sols et soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 et L.511-1 à L.511-2 du **code de l'environnement** et de l'article 3.2.2.0 de la nomenclature issue du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006.
- **Pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU**, le changement de destination des constructions à une autre destination que l'artisanat et commerce de détail, la restauration, activités de services ou le bureau est soumis à déclaration préalable. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 – En sus des dispositions suivantes :

- a) Pour les secteurs UC** : les constructions à destination de commerce et d'activité de service et de bureau.
- b) Pour le secteur UCa** : les constructions à destination de commerce et d'activité de service et pour la destination autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes : bureau et entrepôt
- c) Pour le secteur UCb** : pour le commerce et les activités de service, sont interdits l'artisanat et commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, le cinéma, les hôtels et les autres hébergements touristique, et pour la destination autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes : entrepôts,
- d) Pour le secteur UCc** : pour le commerce et les activités de service, sont interdits les hôtels
- e) Pour le secteur UCd** : pour le commerce et les activités de service, sont interdits l'artisanat et commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, le cinéma, les hôtels et les autres hébergements touristique,

## 1.2. Chapitre UC2 : Mixité sociale et fonctionnelle

---

### 1.2.1. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

1 – Pour les programmes de 3 logements ou plus, le projet devra contenir au maximum 20% de sa surface de plancher\* affectée à des logements de Type 1 ou Type 2.

2 – Cette règle s'applique aux programmes, portant sur la création de surfaces de plancher\* destinées à l'habitation :

- De construction\* neuve ;
- De restructuration lourde portant création de logements dans un immeuble existant ;
- De changement de destination\*, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable ;

3 – Cette règle ne s'applique pas aux programmes, dont un minimum de 50 % de la surface de plancher\* destinés à l'habitation est dédié aux logements locatifs sociaux\*.

### 1.2.2. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Sans objet.

### 1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

1 – Dans le périmètre défini au document graphique réglementaire sous la légende « Périmètre de diversité commerciale » au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés à un équipement d'intérêt collectif et services publics ou à l'une des sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau

Cette disposition ne s'applique toutefois pas pour les locaux d'accès aux immeubles (y compris les voies d'accès au parking souterrain), pour leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, ainsi que pour les constructions correspondant à des équipements collectifs et services publics.

2 – Les constructions, ouvrages ou travaux autorisés, sont conditionnés en cas de besoin à la réalisation de dispositifs permettant de les rendre compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone et, compte tenu des nuisances ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...).

3 – Dans ce périmètre, pour toute construction dont le rez-de-chaussée est destiné à une activité de commerce, service, artisanat, restauration, l'application du coefficient de biodiversité ne sera pas exigée.

## 2 SOUS-SECTION UC2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1. Chapitre UC1 : Volumétrie et implantation des constructions

---

#### 2.1.1. Emprise au sol

##### *I - Champ d'application*

1 – L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction au sol, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les piscines non couvertes et les aménagements liés aux handicaps.

2 – Tout changement de destination d'une construction est soumis au respect du coefficient d'emprise au sol maximal de la zone.

3 – Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

##### *II – Evolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement*

1 – Le changement de destination des constructions, existantes à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas l'emprise au sol maximale fixée par le règlement de chaque zone pourra être accepté, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol existante.

2 – Les travaux de surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées par le présent paragraphe sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, sauf en cas de travaux d'isolation thermique tels que définis dans le paragraphe « Majoration de volume constructible ».

##### *III – Définition de la règle*

1 – Le coefficient d'emprise au sol des constructions – y compris des annexes – ne peut excéder :

- Dans l'ensemble de la zone UC (à l'exception du secteur UCc) : 50% de la superficie du terrain,
- Secteur UCc : 100 % de la superficie du terrain.

#### 2.1.2. Majoration de volume constructible

##### *I – Extension des constructions existantes*

Le dépassement mesuré du coefficient d'emprise au sol est admis dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects réglementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

##### *II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes*

1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés, sauf contre-indication pour toute construction soumise aux « *Prescriptions patrimoniales* ». En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

### 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

**Objectif:** La hauteur maximale des constructions doit être définie au regard de la hauteur des constructions existantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée et une continuité des hauteurs.

1 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

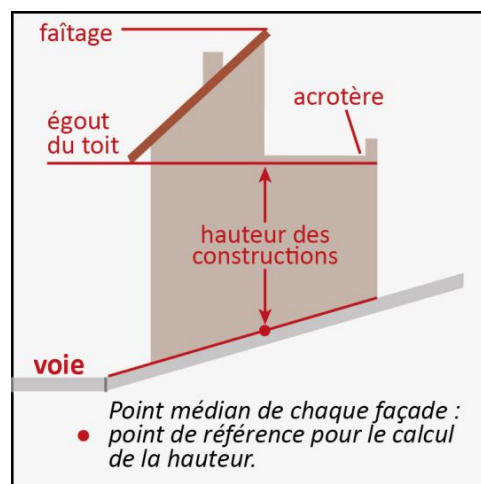
- Dans l'ensemble de la zone UC (à l'exception du secteur UCb) : 16 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit quatre niveaux sur rez-de-chaussée (R+4) ;
- Secteur UCb : 13 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 16 mètres au faitage (R+3+Combles).

Les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel).

2 – Les ouvrages techniques, les sommets de cheminées et les dispositifs de sécurité obligatoires sont exclus du calcul de la hauteur.

3 – Les attiques doivent être intégrés dans la hauteur maximale de la construction. Les attiques doivent par ailleurs recouvrir au maximum 70% de l'étage courant.

4 – La hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'acrotère ou au faitage de la toiture.



#### Cas particulier

1 – Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la hauteur maximale autorisée.

2 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements, installations et aménagements d'intérêt collectif et de service public.

3 – La hauteur maximale des constructions pourra être majorée de 3 mètres au faitage dans le cas de constructions à destination « autres équipements recevant du public » liés à l'agriculture urbaine, sous réserve de la bonne intégration des constructions dans leur environnement.

### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

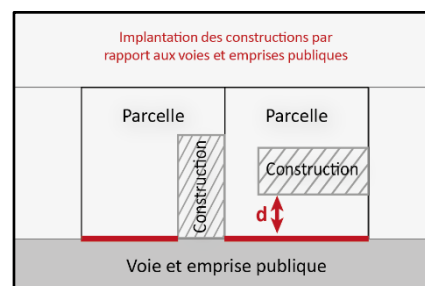
**Objectif:** L'implantation des constructions doit être définie au regard de l'implantation des constructions avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie ou du lotissement considérés.

#### I – Dispositions générales

1 – Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait au moins égal à 3 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2 – Dans le seul secteur UCb, l'implantation du bâti ne pourra se faire qu'à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue (cela comprend les parkings extérieurs et l'espace public).

3 – Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public peuvent être édifiées en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.



## II – Cas particuliers

1 – L'autorité compétente pourra autoriser des implantations différentes de celles indiquées dans les « *Dispositions générales* » si des constructions existent sur une ou plusieurs parcelles adjacentes et sont implantées de façon différente de celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de recul semblables à celles de l'une ou l'autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement ;

2 – Les locaux techniques ou emplacements liés à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (tels que transformateurs) ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères peuvent être édifiés en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Ils peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport à l'alignement sur la voirie, à condition de respecter les règles de végétalisation définies dans le paragraphe « *Obligations minimales en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs* ».

3 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

### 2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### I – Dispositions générales

1 – Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative,
- Soit en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

2 – Dans le seul secteur UCb, l'implantation du bâti ne pourra se faire qu'à l'alignement sur les limites séparatives latérales.

3 – Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

### 2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

1 – Les constructions non contiguës, implantées sur un même terrain (bâtiments annexes exclus), doivent respecter une distance minimum :

- Si la façade comporte des baies, créant une vue directe sur le fond voisin : le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres en soit :  
$$L=H, \text{ avec } L \geq 4 \text{ m}$$
- Si la façade est un mur aveugle : le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

Soit  $L=H/2, \text{ avec } L \geq 4 \text{ m}$

2 – Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## 2.2. Chapitre UC2 : Protection architecturale, urbaine et paysagère

### 2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non réglementé sauf en secteur UCa où les constructions devront privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés.

### 2.2.2. Aspect extérieur des constructions

#### I – Aspect général

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

#### II – Parements extérieurs

- 1 – L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.
- 2 – Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- 3 – Les façades en retrait du domaine public ou des limites latérales visibles depuis la voie publique doivent être traitées comme des façades principales.
- 4 – Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- 5 – Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- 6 – Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille ou meulière) ne doivent pas recevoir de mise en peinture ni être recouvert.
- 7 – Pour le secteur UCb, et dans le cas de rénovations de constructions existantes, la couleur utilisée sera le blanc cassé des façades existantes dans la zone. Les devantures des commerces et artisans en rez-de-chaussée devront respecter la couleur du code RAL n°5013 dit bleu cobalt.
- 8 – Pour le secteur UCb, les fenêtres devront être plus hautes que larges.

#### III – Toitures

- 1 – Pour la zone UC (hors secteur UCb) : Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions, les annexes et aux abords des équipements techniques. Les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées. Les terrasses accessibles doivent être paysagées.
- 2 – Pour le secteur UCb, les toitures terrasses sont interdites. Les toitures à deux pentes sont obligatoires. La pente des toitures sera comprise entre 25 et 45 degrés. L'ardoise est inscrite comme seul matériau pouvant couvrir les toits à pente. Le principe de toit à la « Mansart » sera préservé pour les bâtiments existants.

#### IV – Les clôtures

**Objectifs :** *Les clôtures et leurs dispositifs d'accroche affirmeront une relation avec l'architecture de l'édifice auquel ils sont rattachés et une concordance avec l'aspect et la modénature des clôtures voisines.*

- 1 – Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'intégrer au site.
- 2 – Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

3 – Les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites particulièrement celles de thuyas, de *Prunus laurocerasus*.

4 – Les clôtures doivent conserver des espaces perméables permettant la circulation de la petite et moyenne faune. Des zones de transparence, de minimum 20 centimètres sur 20 centimètres, doivent être aménagés, au moins, tous les 100 mètres. Si la clôture a une longueur inférieure à 15m, un passage doit être à minima prévu.

### **V – Les éléments techniques**

1 – Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

2 – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) sont autorisés en façade ou en toiture, sans être visible depuis l'espace public.

3 – éléments des climatiseurs, des pompes à chaleur et des appareils d'air visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

### **2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

### **2.2.4. Performances énergétiques**

#### **I – Dispositions relatives aux nouvelles constructions**

1 – Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 – Il sera recherché à privilégier la proximité d'approvisionnement et les matériaux à faible énergie grise.

3 – Il est demandé le respect des exigences suivantes :

- Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
- Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe sous la voirie publique de desserte de la parcelle, est exigé si la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.

La dérogation à cette obligation est possible en cas d'incompatibilité technique ou à condition de démontrer que dans le cas de mise en œuvre d'une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé ou si le demandeur justifie de la disproportion manifeste du coût du raccordement et d'utilisation du réseau par rapport à d'autres solutions de chauffage.

Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle, il est nécessaire de respecter le niveau RE2020, seuil supérieur à celui en vigueur au moment du dépôt du PC

Lorsque les textes relatifs à la RE2020 ne sont pas applicables à l'opération, l'opération devra être conforme au niveau E3C1 du label E+C- (dans la limite du champ d'application du label).

- La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

4 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés

(chanvre, laine de bois, etc.), et il est demandé de respecter un équivalent énergétique correspondant à celui défini dans le label BBC Effinergie rénovation (collectif, maison, tertiaire).

## **II – Dispositions relatives aux réhabilitations, modifications ou surélévations de constructions existantes :**

1 – L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant.

2 – Les interventions sur les éléments structurels du bâti imposent une amélioration thermique globale du bâti. Ces interventions concerneront :

- L'isolation thermiques des façades, toitures,
- Les baies par l'installation de dispositifs d'occultation ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

3 – L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Les prescriptions concernant les travaux d'isolation thermique extérieure sont inscrites au paragraphe « Majoration de volume constructible ».

4 – Les interventions sur les systèmes de productions de chaleur, d'eau chaude sanitaire et de ventilation imposent une amélioration énergétique globale du bâtiment. Ces interventions concerneront :

- La mise en place de système de production d'énergie performant en intégrant l'utilisation d'énergie renouvelable (raccordement réseau chaleur, panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïque, ballons thermodynamiques, récupération sur eau grise...)
- La ventilation des locaux par la mise en place de système d'extraction et d'entrée d'air ou par le remplacement via des systèmes plus performants.
- La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

## **2.3. Chapitre UC3 : Traitement des espaces non-bâti**

*Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :*

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

*Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :*

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) \\ + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

### **2.3.1. Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables**

1 – Dans la zone UC, les coefficients de biodiversité sont définis comme suit :

a) **UC** : coefficient de 0,6 avec une végétalisation au minimum de 18% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre

**UCa** : coefficient de 0,6 avec une végétalisation au minimum de 30% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre

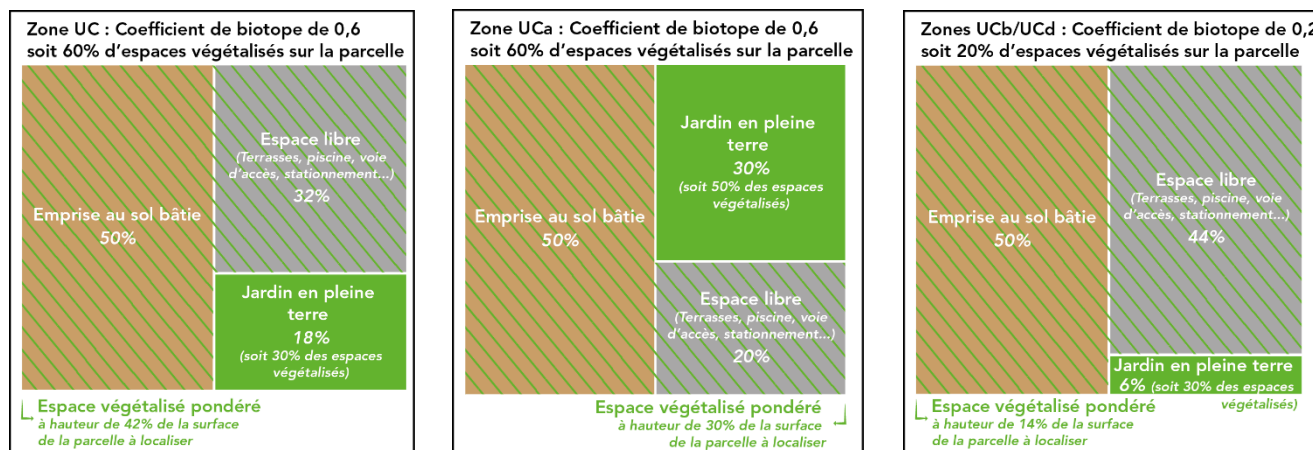
**UCb et UCd** : coefficient de 0,2 avec une végétalisation au minimum de 6% de la superficie du terrain

sous la forme d'espaces verts de pleine terre

UCc : coefficient de 0,25 (sans exigence d'espaces verts de pleine terre)

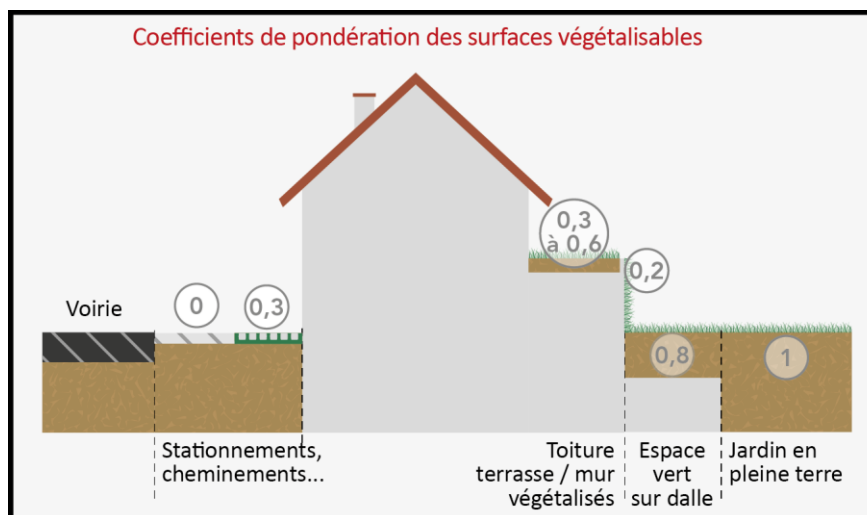
b) des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.



La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une épaisseur de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (au delà de 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions neuves	0,30
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



2 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 m. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,80 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 m à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1 m minimum pour les arbres de 4ème grandeur (hauteur maximale de 10 m à l'âge adulte) ;
- 1,5 m minimum pour les arbres de 2ème et 3ème grandeur (hauteur maximale de 15 m à l'âge adulte) ;

3 – Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

4 – Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

- Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).
- Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

### **Dispositions particulières**

5 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

## **2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

**Objectifs:** *Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.*

### **I – Principes généraux**

1 – 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 des eaux pluviales.

2 – 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 :

- a) 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 ;
- b) de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- c) de la topographie, 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 ;
- d) de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- e) de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

3 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

4 – Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

5 – Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales (cf. Annexe : « Palette végétale ») et en prohibant les espèces exogènes envahissantes. Le choix des essences s'inspirera des recommandations en annexe.

6 – Les conifères ne doivent être utilisés avec parcimonie et implantés préférentiellement au Nord des parcelles. On ne dépassera pas 1 conifères pour 5 arbres plantés.

7 – Les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites particulièrement celles de thuyas, de *Prunus laurocerasus*.

8 - Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètres, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

## **II – Plantations**

1 – La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité (gestion du retrait vis-à-vis de la façade), sera obligatoire. Seront plantés :

- En-dessous de 200 m<sup>2</sup> de pleine terre : 1 arbres de moyen développement ou 2 de petit développement ;
- De 200 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> de pleine terre : un minimum de 3 arbres de moyen développement.
- Au-delà de 500 m<sup>2</sup> : un minimum de 6 arbres avec au moins un arbre de grand développement. Ce nombre sera augmenté d'une unité par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaire.

2 – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum une traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

3 – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- a) En cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons ;
- b) Lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

**III – Plantation des aires de stationnement**

- 1 – Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.
- 2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements de stationnements en sous-sol.

**IV – Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public..

## 2.4. Chapitre UC4 : Stationnement

---

### 2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

**I – Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

**II – Normes de stationnement**

- 1 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.
- 2 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- 3 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.
- 4 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes de stationnement peuvent être mutualisées. Une place peut être utilisée alternativement par plusieurs usagers fréquentant les différentes constructions (par exemple, les résidents la nuit, les actifs des bureaux en journée de semaine et les clients des commerces le samedi).
- 5 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

**III – Caractéristiques techniques des places de stationnement**

- 1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- 2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - Longueur : 5 mètres minimum ;
  - Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

- 3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.
- 4 – Pour les opérations de plus de 20 logements, 50% des espaces de stationnement doivent être réalisés en sous-sol. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif.
- 5 – En cas d'opération de réhabilitation y compris celles entraînant un changement de destination, les espaces de stationnement en sous-sol ne sont pas imposés.
- 6 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées en revêtement perméable et réduites à

deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

7 – Une mutualisation à travers une gestion nominative des places de stationnement peut être appliquée. Dans le cas où chaque construction doit maintenir ses places privatives identifiées et exclusivement utilisées pour son usage propre, une mutualisation des constructions peut-être réalisée permettant de limiter les effets de coupures liées aux rampes d'accès notamment.

#### **IV – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles**

##### **A – Pour les constructions destinées à l'Habitation**

Il est exigé :

- Pour le logement : 2 places de stationnement par logement.
- Les opérations comportant plus de 5 logements devront disposer d'un nombre d'emplacement supplémentaire équivalent à au moins 10% du nombre de logements, avec un minimum de 1 place. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface.
- Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

##### **B – Pour les constructions à usage de Bureaux et Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

##### **C – Pour les constructions destinées aux Commerces et activités de services et artisanat**

1 – Jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente, il sera aménagé 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

2 – Pour la sous-destination « Restauration », jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de salle, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de salle, il sera aménagé 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

3 – Pour la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé une place de stationnement pour 3 chambres ou 5 lits dans le cas d'hébergements collectifs.

##### **D – Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

1 – En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Le minimum est de 1 place par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ou une place pour deux personnes équivalents temps plein.

2 – Ce minimum ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

#### **IV – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération**

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 500 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

### 2.4.2. Obligations minimales pour les véhicules électriques

Des emplacements pour le stationnement des véhicules électriques doivent être aménagés et équipés :

	Opération nécessitant la création de 3 à 10 places de stationnement	Opération nécessitant la création de 10 à 20 places de stationnement	Opération nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement
Stationnement d'habitation	50% des places de stationnement* doivent être prééquipées pour le stationnement* de véhicules électriques, et au moins 20% doivent être alimentées.	Toutes les places de stationnement* doivent être prééquipées pour le stationnement* de véhicules électriques, et au moins 20% doivent être alimentées	
Stationnements publics	Au moins 1 place alimentée.		Au moins 1 place de stationnement alimentée par tranche de 20 places
Stationnement privé, autre que pour l'accueil d'habitation	10% des places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement de véhicules électriques, dont au moins 1 place alimentée.		20% des places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement de véhicules électriques

### 2.4.3. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-11 à R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

3 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Habitation	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

## 3 SOUS-SECTION UC3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

### 3.1. Chapitre UC1 : Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer

---

Non réglementé.

### 3.2. Chapitre UC2 : Conditions de desserte par les voies et réseaux

---

#### 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### I – Accès

1 – Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

2 – Les caractéristiques (dimensions, formes...) et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.
- Être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

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

##### II – Voirie

1 – Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.

3 – Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

##### III – Cas particulier : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, particulièrement les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles...

### 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### **I – Alimentation en eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **II – Assainissement**

De manière générale, le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Dans ce cadre, le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

##### **A – Eaux usées**

1 – Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement du service d'assainissement.

2 – En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'assainissement Non Collectif fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

3 – Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique. Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité de ce type d'effluent. L'autorisation de déversement se fait par convention de déversement qui précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées

##### **B – Eaux pluviales**

1 – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

2 – Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Enfin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de capaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaire devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.

3 – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4 – 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 titre du **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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### III – Collecte des déchets

1 – Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier. De même l'accès aux véhicules de collecte des déchets doit être respectés.

2 – Pour toute création de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de constructions destinées à l'habitat collectif existant ou à venir, des locaux de stockage des déchets doivent être aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. Toutefois, il n'est pas exigé d'emplacement pour accueillir des conteneurs de déchets ou de tri sélectif dès lors qu'une borne d'Apport Volontaire de déchets ménagers existe ou est prévue à proximité immédiate du bâtiment projeté (rayon de 80 m).

3 – Les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :

- être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.
- être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.

4 – Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage biodéchets (individuel et/ou collectif).

#### 3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir, sauf contrainte technique particulière.

2 – Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

3 – Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

### 3.3. Chapitre UC3 : Emplacements réservés, servitudes et périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global

---

#### 3.3.1. Emplacements réservés et localisation

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé, à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

#### 3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

## Zone UD

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

*La zone UD correspond à la zone résidentielle des tissus mixtes du quartier de la Croix Rochopt.*

*Le paysage urbain est caractérisé par les linéaires de maisons en bande, aux faibles hauteurs (rez-de-chaussée ou un étage sur rez-de-chaussée), qui laissent place à des immeubles au gabarit modeste (deux à trois étages sur rez-de-chaussée) en bordure des immeubles collectifs. Le front de rue, non clôturé, est partiellement végétalisé. L'organisation des maisons en bande libèrent des cœurs d'îlot végétalisés, qui participent à créer une continuité visuelle, environnementale et paysagère vers les espaces naturels des berges de l'Yerres.*

*Les principes réglementaires visent à respecter le rôle de transition de ce quartier, entre le centre ancien et les zones de grands ensembles d'une part et espaces bâtis et berges de l'Yerres d'autre part. Il s'agit donc tout à la fois de permettre un renouvellement du tissu actuel, tout en favorisant le maintien de l'équilibre espaces libres et espaces bâtis et la place de la végétation. Les espaces végétalisés font l'objet d'un repérage dans le cadre de l'OAP communale « Donner corps à l'île verte ».*

## 1 SOUS-SECTION UD1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Chapitre UD1 : affectation des sols

#### 1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

##### Dispositions générales

1 – L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « Interdiction de construire ».

2 – Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions devront respecter les règles particulières suivantes :

- a) La création, l'extension et la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale, compatibles avec la présence d'habitation sur la zone ou permettant de diminuer les nuisances existantes.
- b) Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, doivent prévoir les dispositions nécessaires à leur intégration dans le contexte environnant dans lequel ils s'insèrent.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - à des aménagements paysagers,
  - à des aménagements hydrauliques,
  - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou bien contribuer à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

### **1.1.2. Interdictions de construire, d'installer et de changer de destination**

1 – Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination :
  - o exploitation agricole et forestière,
  - o commerce et activités de service,
  - o Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les installations classées hormis celles autorisées à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés.
- La destruction des zones humides (Article R212-47 2b) du Code de l'environnement).
- Les installations, ouvrages, travaux, activités (IOTA) situés dans le lit majeur des cours d'eau délimité par la limite des Plus Hautes eaux Connues (carte n°42 bis de l'atlas cartographique) pour l'Yerres et l'aval du Réveillon ou dans une bande de 5 m de part et d'autre du haut de berge des autres cours d'eau et entraînant une nouvelle imperméabilisation des sols et soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 et L.511-1 à L.511-2 du **code de l'environnement** et de l'article 3.2.2.0 de la nomenclature issue du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006.

## **1.2. Chapitre UD2 : Mixité sociale et fonctionnelle**

---

### **1.2.1. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements**

1 – Pour les programmes de 3 logements ou plus, le projet devra contenir au maximum 20% de sa surface de plancher\* affectée à des logements de Type 1 ou Type 2.

2 – Cette règle s'applique aux programmes, portant sur la création de surfaces de plancher\* destinées à l'habitation :

- De construction\* neuve ;
- De restructuration lourde portant création de logements dans un immeuble existant ;
- De changement de destination\*, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable ;

3 – Cette règle ne s'applique pas aux programmes, dont un minimum de 50 % de la surface de plancher\* destinés à l'habitation est dédié aux logements locatifs sociaux\*.

### **1.2.2. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements**

Sans objet.

### **1.2.3. Préservation de la diversité commerciale**

Sans objet.

## 2 SOUS-SECTION UD2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1. Chapitre UD1 : Volumétrie et implantation des constructions

---

#### 2.1.1. Emprise au sol

##### **I - Champ d'application**

1 – L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction au sol, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les piscines non couvertes et les aménagements liés aux handicaps.

2 – Tout changement de destination d'une construction est soumis au respect du coefficient d'emprise au sol maximal de la zone.

3 – Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

##### **II – Evolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

1 – Le changement de destination des constructions ne respectant pas l'emprise au sol maximale fixée par le règlement de chaque zone pourra être accepté, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol existante.

2 – Les travaux de surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées par le présent paragraphe sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, sauf en cas de travaux d'isolation thermique tels que définis dans le paragraphe « Majoration de volume constructible ».

##### **III – Définition de la règle**

1 – Le coefficient d'emprise au sol des constructions – y compris des annexes – ne peut excéder **50% de la superficie du terrain**.

2 – L'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne peut excéder 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

3 – Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division, qu'ils soient bâtis ou non bâtis.

#### 2.1.2. Majoration de volume constructible

##### **I – Extension des constructions existantes**

Le dépassement mesuré du coefficient d'emprise au sol est admis dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects réglementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

##### **II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés, sauf contre-indication pour toute construction soumise aux « *Prescriptions patrimoniales* ». En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils

aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

### 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

**Objectif:** La hauteur maximale des constructions doit être définie au regard de la hauteur des constructions existantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée et une continuité des hauteurs.

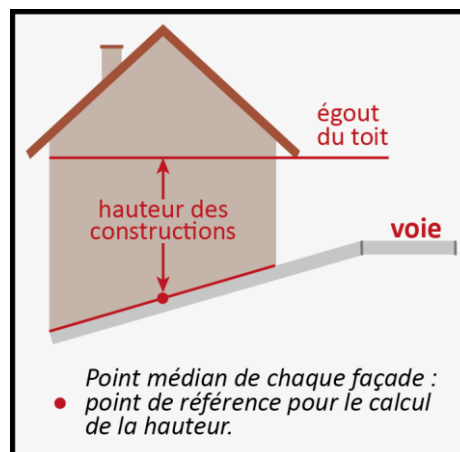
1 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres, soit deux niveaux sur rez-de-chaussée et des combles aménageables (R+2+Combles).

Les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel).

2 – Les ouvrages techniques, les sommets de cheminées et les dispositifs de sécurité obligatoires sont exclus du calcul de la hauteur.

3 – La hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'acrotère ou au faîtage de la toiture.

4 – Les combles aménageables et attiques doivent être intégrés dans la hauteur maximale de la construction. Les combles et attiques doivent par ailleurs recouvrir au maximum 70% de l'étage courant. Les combles ne peuvent constituer qu'un étage.



#### Cas particulier

5 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements, installations et aménagements d'intérêt collectif et de service public.

### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Objectif:** L'implantation des constructions doit être définie au regard de l'implantation des constructions avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie ou du lotissement considérés.

#### I – Dispositions générales

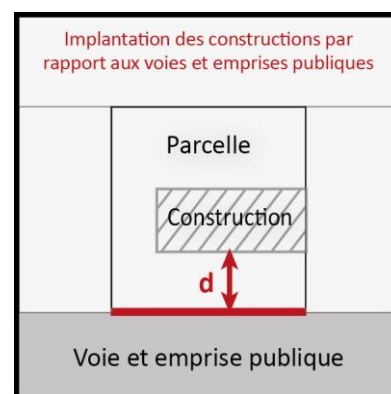
1 – Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 2 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2 – Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public peuvent être édifiées en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

#### II – Cas particuliers

1 – L'autorité compétente pourra autoriser des implantations différentes de celles indiquées dans les « Dispositions générales » si des constructions existent sur une ou plusieurs parcelles adjacentes et sont implantées de façon différente de celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de recul semblables à celles de l'une ou l'autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement ;

2 – Les extensions d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les « Dispositions générales » peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction



existante.

3 – Les locaux techniques ou emplacements liés à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (tels que transformateurs) ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères peuvent être édifiés en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Ils peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport à l'alignement sur la voirie, à condition de respecter les règles de végétalisation définies dans le paragraphe « *Obligations minimales en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs* ».

4 – Lorsqu'un élément bâti fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurant au document graphique réglementaire, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement architectural de la construction existante ;

5 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

### 2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### I – Dispositions générales

1 – Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative,
- Soit en retrait des limites séparatives.

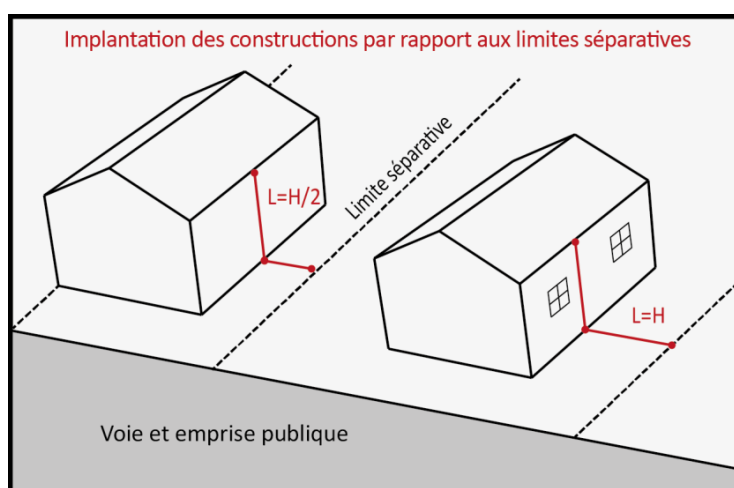
2 – En cas d'implantation en retrait, la construction doit respecter une distance minimum :

- Si la façade comporte des baies, créant une vue directe sur le fond voisin : le retrait  $L$  entre la construction et la limite séparative doit être égal à la hauteur à l'égout  $H$  du bâtiment, avec un minimum de 6 mètres ;

$$\text{Soit } L = H, \text{ avec } L \geq 6 \text{ m}$$

- Si la façade est un mur aveugle : le retrait  $L$  entre la construction et la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout  $H$  du bâtiment ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres.

$$\text{Soit } L = H/2, \text{ avec } L \geq 3 \text{ m}$$



3 – Lorsqu'une façade ou une partie de façade à édifier ne comporte pas de baie constituant une vue (mais participe à l'éclairage d'une pièce par exemple), elle peut être implantée en limite séparative.

4 – Pour les annexes, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative,
- Soit avec un recul de minimum 1 mètre par rapport à la limite séparative.

5 – La règle ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public

et aux terrasses situées au niveau du terrain naturel.

## **II – Cas particuliers**

1 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante sous réserve de conserver le recul existant et de ne pas créer de nouvelles baies avec vue directe sur le fond voisin.

2 – Les constructions peuvent également s'accoler aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limite séparative.

### **2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

1 – Les constructions non contiguës, implantées sur un même terrain (bâtiments annexes exclus), doivent respecter une distance minimum :

- Si la façade comporte des baies, créant une vue directe sur le fond voisin : le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres,  
Soit  $L=H$ , avec  $L \geq 4$  m
- Si la façade est un mur aveugle : le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 2,5 mètres.  
Soit  $L=H/2$ , avec  $L \geq 2,5$  m

2 – Une implantation différente de celle prévue dans le règlement de chaque zone peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans la limite du respect du retrait existant, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter le retrait fixé ci-avant.

## **2.2. Chapitre UD2 : Protection architecturale, urbaine et paysagère**

---

### **2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère**

Non réglementé.

### **2.2.2. Aspect extérieur des constructions**

*Objectif*: La déclinaison d'un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle, sans pour autant les copier, sera recherchée.

#### **I – Aspect général**

1 – Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

2 – Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

#### **II – Parements extérieurs**

1 – L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

2 – Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

3 – Les façades en retrait du domaine public ou des limites latérales visibles depuis la voie publique doivent être traitées comme des façades principales.

4 – Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

5 – Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

6 – Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille ou meulière) ne doivent pas recevoir de mise en peinture ni être recouvert.

### **III – Toitures**

1 – Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions, les annexes et aux abords des équipements techniques. Les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées. Les terrasses accessibles doivent être paysagées.

### **IV – Les clôtures**

*Objectifs : Les clôtures et leurs dispositifs d'accroche affirmeront une relation avec l'architecture de l'édifice auquel ils sont rattachés et une concordance avec l'aspect et la modénature des clôtures voisines.*

1 – Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'intégrer au site.

2 – Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres

3 – Les clôtures seront constituées d'une haie vive. Les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites particulièrement celles de thuyas, de *Prunus laurocerasus*.

4 – Les clôtures doivent conserver des espaces perméables permettant la circulation de la petite et moyenne faune. Des zones de transparence, de minimum 20 centimètres sur 20 centimètres, doivent être aménagés, au moins, tous les 100 mètres. Si la clôture a une longueur inférieure à 15m, un passage doit être à minima prévu.

### **V – Les éléments techniques**

1 – Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

2 – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) sont autorisés en façade ou en toiture, sans être visible depuis l'espace public.

3 – éléments des climatiseurs, des pompes à chaleur et des appareils d'air visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## **2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

### **I – Dispositions générales**

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

## **II – Éléments architecturaux protégés au document graphique réglementaire**

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire par un point de couleur orange et sont listés dans l'annexe du règlement.

2 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

3 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

### **2.2.4. Performances énergétiques**

1 – Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 – Il sera recherché à privilégier la proximité d'approvisionnement et les matériaux à faible énergie grise.

3 – Il est demandé le respect des exigences suivantes :

- Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
- Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe sous la voirie publique de desserte de la parcelle, est exigé si la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.

La dérogation à cette obligation est possible en cas d'incompatibilité technique ou à condition de démontrer que dans le cas de mise en œuvre d'une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé ou si le demandeur justifie de la disproportion manifeste du coût du raccordement et d'utilisation du réseau par rapport à d'autres solutions de chauffage.

Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle, il est nécessaire de respecter le niveau RE2020, seuil supérieur à celui en vigueur au moment du dépôt du PC

Lorsque les textes relatifs à la RE2020 ne sont pas applicables à l'opération, l'opération devra être conforme au niveau E3C1 du label E+C- (dans la limite du champ d'application du label).

- La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

4 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.), et il est demandé de respecter un équivalent énergétique correspondant à celui défini dans le label BBC Effinergie rénovation (collectif, maison, tertiaire).

## 2.3. Chapitre UD3 : Traitement des espaces non-bâtis

**Rappel :** Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

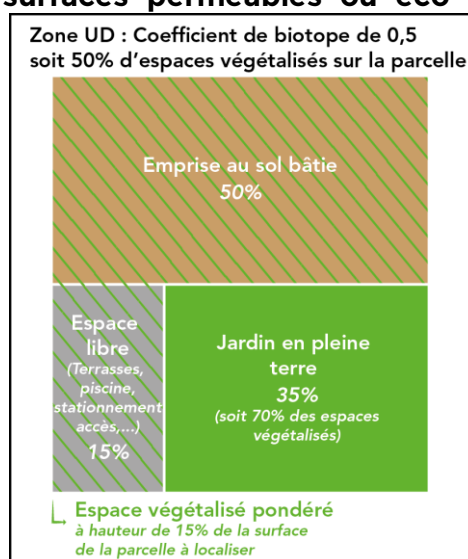
$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

### 2.3.1. Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

1 – Dans la zone UD, un coefficient de biodiversité de 0,5 est appliqué sur le terrain de la manière suivante :

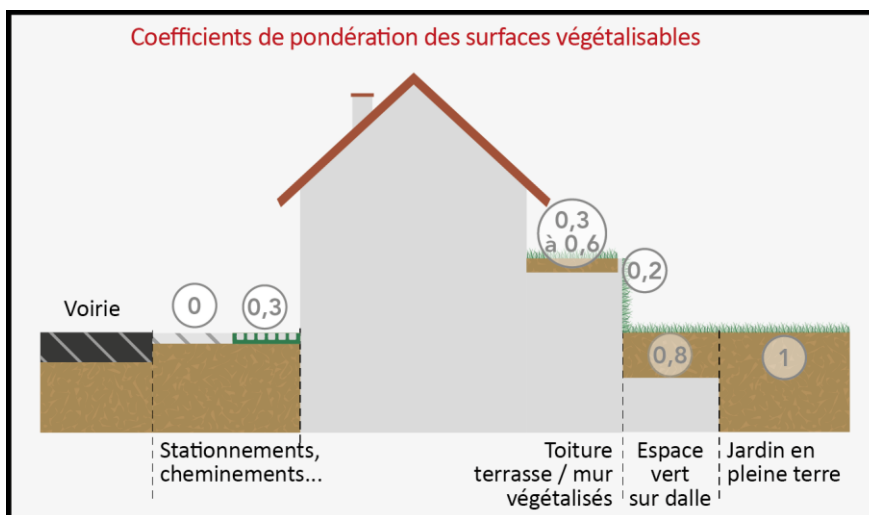
- Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant au minimum 35% de la superficie du terrain,
- des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.



La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une épaisseur de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (au delà de 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions neuves	0,30
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



2 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 m. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,80 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 m à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1 m minimum pour les arbres de 4ème grandeur (hauteur maximale de 10 m à l'âge adulte) ;
- 1,5 m minimum pour les arbres de 2ème et 3ème grandeur (hauteur maximale de 15 m à l'âge adulte) ;

3 – Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

4 – Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

- Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).
- Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

### **Dispositions particulières**

5 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

## **2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

**Objectifs :** *Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.*

### **I – Principes généraux**

1 – 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 des eaux pluviales.

2 – 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 :

- a) 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 ;

- b) de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- c) de la topographie, 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 ;
- d) de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- e) de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

3 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

4 – Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

5 – Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales (cf. Annexe : « Palette végétale ») et en prohibant les espèces exogènes envahissantes. Le choix des essences s'inspirera des recommandations en annexe.

6 – Les conifères doivent être utilisés avec parcimonie et implantés préférentiellement au Nord des parcelles. On ne dépassera pas 1 conifères pour 5 arbres plantés.

7 – Les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites particulièrement celles de thuyas, de *Prunus laurocerasus*.

8 – Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètres, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

## **II – Plantations**

1 – La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité (gestion du retrait vis-à-vis de la façade), sera obligatoire. Seront plantés :

- En-dessous de 200 m<sup>2</sup> de pleine terre : 1 arbres de moyen développement ou 2 de petit développement ;
- De 200 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> de pleine terre : un minimum de 3 arbres de moyen développement.
- Au-delà de 500 m<sup>2</sup> : un minimum de 6 arbres avec au moins un arbre de grand développement. Ce nombre sera augmenté d'une unité par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaire.

2 – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum une traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

3 – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- a) En cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons ;
- b) Lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

## **III – Plantation des aires de stationnement**

1 – Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

2 – Ces dispositions ne s’appliquent pas aux aménagements de stationnements en sous-sol.

#### **IV – Dispositions particulières**

Il n’est pas fixé de règle pour les équipements d’intérêt collectif et de service public..

## **2.4. Chapitre UD4 : Stationnement**

---

### **2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

#### **I – Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

#### **II – Normes de stationnement**

1 – Les normes de stationnement s’appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l’extension de locaux commerciaux ou d’activités.

2 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s’applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

3 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l’unité supérieure.

4 – Lorsqu’une construction comporte plusieurs affectations les normes de stationnement peuvent être mutualisées. Une place peut être utilisée alternativement par plusieurs usagers fréquentant les différentes constructions (par exemple, les résidents la nuit,, les actifs des bureaux en journée de semaine et les clients des commerces le samedi).

5 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l’objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

#### **III – Caractéristiques techniques des places de stationnement**

1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

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

Cette surface correspond à une place effective, et n’intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d’une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

4 – En cas d’opération de réhabilitation y compris celles entraînant un changement de destination, les espaces de stationnement en sous-sol ne sont pas imposés.

5 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

6 – Une mutualisation à travers une gestion nominative des places de stationnement peut être appliquée. Dans le cas où chaque construction doit maintenir ses places privatives identifiées et exclusivement utilisées pour son usage propre, une mutualisation des constructions peut-être réalisée permettant de limiter les effets de coupures liées aux rampes d’accès notamment.

#### **IV – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles**

##### **A – Pour les constructions destinées à l’Habitation**

Il est exigé :

- Pour le logement : 1,5 places de stationnement par logement.
- Les opérations comportant plus de 5 logements devront disposer d’un nombre d’emplacement supplémentaire équivalent à au moins 10% du nombre de logements, avec un minimum de 1 place. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface.
- Conformément à l’article L.135-35 du code de l’urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat, la réalisation de plus d’une aire de stationnement par logement.

##### **B – Constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics**

1 – En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d’utilisation. Le minimum est de 1 place par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ou une place pour deux personnes équivalents temps plein.

2 – Ce minimum ne s’applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

#### **IV – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l’opération**

En application de l’article L151-33 du Code de l’urbanisme, en cas d’impossibilité architecturale ou technique d’aménager sur le terrain de l’opération le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s’il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 500 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

#### **2.4.2. Obligations minimales pour les véhicules électriques**

Des emplacements pour le stationnement des véhicules électriques doivent être aménagés et équipés :

	Opération nécessitant la création de 3 à 10 places de stationnement	Opération nécessitant la création de 10 à 20 places de stationnement	Opération nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement
Stationnement d’habitation	50% des places de stationnement* doivent être prééquipées pour le stationnement* de véhicules électriques, et au moins 20% doivent être alimentées.	Toutes les places de stationnement* doivent être prééquipées pour le stationnement* de véhicules électriques, et au moins 20% doivent être alimentées	
Stationnements publics	Au moins 1 place alimentée.		Au moins 1 place de stationnement alimentée par tranche de 20 places
Stationnement privé, autre que pour l’accueil d’habitation	10% des places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement de véhicules électriques, dont au moins 1 place alimentée.		20% des places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement de véhicules électriques

### 2.4.3. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-11 à R.111-18 du Code de la Construction et de l’Habitation.

2 – Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

3 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

	Seuil minimal d’emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Habitation	1 emplacement par logement jusqu’à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	15% de l’effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	15% de l’effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l’effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l’objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

## 3 SOUS-SECTION UD3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

### 3.1. Chapitre UD1 : Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer

Non règlementé.

### 3.2. Chapitre UD2 : Conditions de desserte par les voies et réseaux

#### 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

##### I – Accès

1 – Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

2 – Les caractéristiques (dimensions, formes...) et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l’importance et à la destination de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles envisagé ;
- Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile, de l’accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures

- ménagères.
- Être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

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

## **II – Voirie**

1 – Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.

3 – Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

## **III – Cas particulier : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, particulièrement les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles...

### **3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **I – Alimentation en eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **II – Assainissement**

De manière générale, le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Dans ce cadre, le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

##### **A – Eaux usées**

1 – Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement du service d'assainissement.

2 – En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'assainissement Non Collectif fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

3 – Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique. Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité de ce type d'effluent. L'autorisation de déversement se fait par convention de déversement qui précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées

##### **B – Eaux pluviales**

1 – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux

(noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

2 – Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Enfin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de capaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaire devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.

3 – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4 – 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 titre du **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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **III – Collecte des déchets**

1 – Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier. De même l'accès aux véhicules de collecte des déchets doit être respectés.

2 – Pour toute création de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de constructions destinées à l'habitat collectif existant ou à venir, des locaux de stockage des déchets doivent être aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. Toutefois, il n'est pas exigé d'emplacement pour accueillir des conteneurs de déchets ou de tri sélectif dès lors qu'une borne d'Apport Volontaire de déchets ménagers existe ou est prévue à proximité immédiate du bâtiment projeté (rayon de 80 m).

3 – Les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :

- être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.
- être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.

4 – Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage biodéchets (individuel et/ou collectif).

### **3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques**

1 – La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir, sauf contrainte technique particulière.

2 – Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

3 – Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments

collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

### **3.3. Chapitre UD3 : Emplacements réservés, servitudes et périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global**

---

#### **3.3.1. Emplacements réservés et localisation**

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé, à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

#### **3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique**

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

## Zone UG

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

*La zone UG correspond à la zone urbaine résidentielle des secteurs d'habitat groupé du pourtour d'Épinay-sous-Sénart. Elle recouvre également les lotissements de maisons individuelles construits suite à l'opération de rénovation urbaine (ANRU). Le sous-secteur UGa correspond au quartier de Villa Léonard et aux logements affectés, ou qui étaient affectés, à un équipement.*

*Le paysage urbain se caractérise par l'harmonie et la cohérence de ces ensembles architecturaux, dont la majorité font l'objet d'un repérage au titre de leur qualité patrimoniale (au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme). Les continuités directes entre les espaces verts communs et les espaces naturels des berges de l'Yerres confèrent à ces quartiers une forte sensibilité environnementale et paysagère.*

*Les principes réglementaires visent à la préservation de cet équilibre bâti/nature et à offrir des possibilités d'évolution respectueuses de leurs qualités patrimoniales.*

## 1 SOUS-SECTION UG1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Chapitre UG1 : affectation des sols

#### 1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

##### Dispositions générales

1 – L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « Interdiction de construire ».

2 – Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions devront respecter les règles particulières suivantes :

- a) La création, l'extension et la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale, compatibles avec la présence d'habitation sur la zone ou permettant de diminuer les nuisances existantes.
- b) Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, doivent prévoir les dispositions nécessaires à leur intégration dans le contexte environnant dans lequel ils s'insèrent.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - à des aménagements paysagers,
  - à des aménagements hydrauliques,
  - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou bien contribuer à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

##### Cas particuliers

3 - Dans le périmètre inondable, les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes :

- Les constructions et installations ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,

- Et, le niveau de plancher des constructions et installations doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

### **1.1.2. Interdictions de construire, d'installer et de changer de destination**

1 – Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination :
  - o exploitation agricole et forestière,
  - o commerce et activités de service,
  - o Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les installations classées hormis celles autorisées à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés.
- La destruction des zones humides (Article R212-47 2b) du Code de l'environnement).
- Les installations, ouvrages, travaux, activités (IOTA) situés dans le lit majeur des cours d'eau délimité par la limite des Plus Hautes eaux Connues (carte n°42 bis de l'atlas cartographique) pour l'Yerres et l'aval du Réveillon ou dans une bande de 5 m de part et d'autre du haut de berge des autres cours d'eau et entraînant une nouvelle imperméabilisation des sols et soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 et L.511-1 à L.511-2 du code de l'environnement et de l'article 3.2.2.0 de la nomenclature issue du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006.

## **1.2. Chapitre UG2 : Mixité sociale et fonctionnelle**

---

### **1.2.1. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements**

1 – Pour les programmes de 3 logements ou plus, le projet devra contenir au maximum 20% de sa surface de plancher\* affectée à des logements de Type 1 ou Type 2.

2 – Cette règle s'applique aux programmes, portant sur la création de surfaces de plancher\* destinées à l'habitation :

- De construction\* neuve ;
- De restructuration lourde portant création de logements dans un immeuble existant ;
- De changement de destination\*, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable ;

3 – Cette règle ne s'applique pas aux programmes, dont un minimum de 50 % de la surface de plancher\* destinés à l'habitation est dédié aux logements locatifs sociaux\*.

### **1.2.2. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements**

Sans objet.

### **1.2.3. Préservation de la diversité commerciale**

Sans objet.

## 2 SOUS-SECTION UG2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1. Chapitre UG1 : Volumétrie et implantation des constructions

---

#### 2.1.1. Emprise au sol

##### **I - Champ d'application**

1 – L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction au sol, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les piscines non couvertes et les aménagements liés aux handicaps.

2 – Tout changement de destination d'une construction est soumis au respect du coefficient d'emprise au sol maximal de la zone.

3 – Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

##### **II – Evolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

1 – Le changement de destination des constructions ne respectant pas l'emprise au sol maximale fixée par le règlement de chaque zone pourra être accepté, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol existante.

2 – Les travaux de surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées par le présent paragraphe sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, sauf en cas de travaux d'isolation thermique tels que définis dans le paragraphe « Majoration de volume constructible ».

##### **III – Définition de la règle**

1 – Le coefficient d'emprise au sol des constructions – y compris des annexes – ne peut excéder **35% de la superficie du terrain**.

2 – L'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

3 – Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division, qu'ils soient bâtis ou non bâtis.

#### 2.1.2. Majoration de volume constructible

##### **I – Extension des constructions existantes**

Le dépassement mesuré du coefficient d'emprise au sol est admis dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects réglementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

##### **II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés, sauf contre-indication pour toute construction soumise aux « *Prescriptions patrimoniales* ». En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils

aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

### 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

**Objectif:** La hauteur maximale des constructions doit être définie au regard de la hauteur des constructions existantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée et une continuité des hauteurs.

1 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

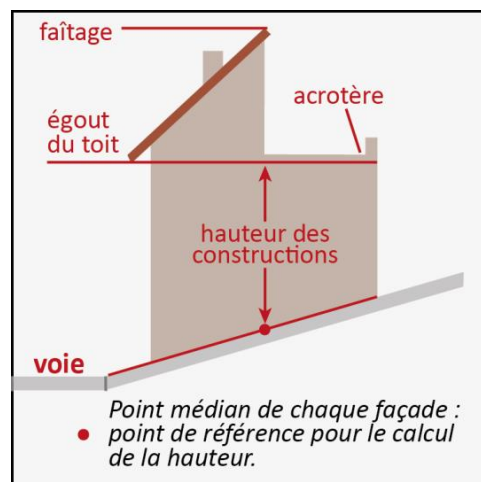
- En UG : 9 mètres à l'égout de toiture ou 8 mètres à l'acrotère, 12 mètres au faitage, soit deux niveaux sur rez-de-chaussée (R+2).
- En UGa : 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, 12 mètres au faitage, soit deux niveaux sur rez-de-chaussée et combles aménageables (R+2+Combles).

Les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel).

2 – Les ouvrages techniques, les sommets de cheminées et les dispositifs de sécurité obligatoires sont exclus du calcul de la hauteur.

3 – La hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'acrotère ou au faitage de la toiture.

4 – Les combles aménageables et attiques doivent être intégrés dans la hauteur maximale de la construction. Les combles et attiques doivent par ailleurs recouvrir au maximum 70% de l'étage courant. Les combles ne peuvent constituer qu'un étage.



#### Cas particulier

1 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements, installations et aménagements d'intérêt collectif et de service public.

2 – Dans le périmètre couvert par le P.P.R.I., les hauteurs seront mesurées par rapport au niveau des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues), fixé selon les cotes de références NGF référencées sur le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au PLU.

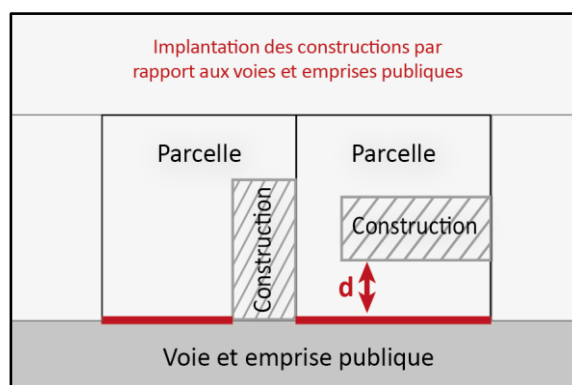
### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Objectif:** L'implantation des constructions doit être définie au regard de l'implantation des constructions avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie ou du lotissement considérés.

#### I – Dispositions générales

1 – Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait au moins égal à 2 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2 – Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public peuvent être édifiées en retrait ou à l'alignement des voies



publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

## **II – Cas particuliers**

1 – L'autorité compétente pourra autoriser des implantations différentes de celles indiquées dans les « *Dispositions générales* » si des constructions existent sur une ou plusieurs parcelles adjacentes et sont implantées de façon différente de celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de recul semblables à celles de l'une ou l'autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement.

2 – Les extensions d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les « *Dispositions générales* » peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

3 – Les locaux techniques ou emplacements liés à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (tels que transformateurs) ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères peuvent être édifiés en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Ils peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport à l'alignement sur la voirie, à condition de respecter les règles de végétalisation définies dans le paragraphe « *Obligations minimales en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs* ».

4 – Lorsqu'un élément bâti fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurant au document graphique réglementaire, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement architectural de la construction existante.

5 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

### **2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **I – Dispositions générales**

1 – Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative,
- Soit en retrait des limites séparatives.

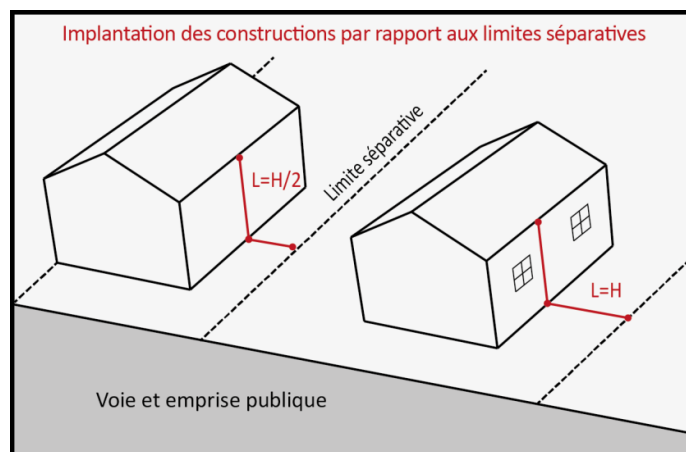
2 – En cas d'implantation en retrait, la construction doit respecter une distance minimum :

- Si la façade comporte des baies, créant une vue directe sur le fond voisin : le retrait L entre la construction et la limite séparative doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment, avec un minimum de 6 mètres ;

$$\text{Soit } L = H, \text{ avec } L \geq 6 \text{ m}$$

- Si la façade est un mur aveugle : le retrait L entre la construction et la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 2,5 mètres.

$$\text{Soit } L = H/2, \text{ avec } L \geq 2,5 \text{ m}$$



3 – Lorsqu'une façade ou une partie de façade à édifier ne comporte pas de baie constituant une vue (mais participe à l'éclairage d'une pièce par exemple), elle peut être implantée en limite séparative.

4 – Pour les annexes, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative,
- Soit avec un recul de minimum 1 mètre par rapport à la limite séparative.

5 – La règle ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux terrasses situées au niveau du terrain naturel.

## II – Cas particuliers

1 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante sous réserve de conserver le recul existant et de ne pas créer de nouvelles baies avec vue directe sur le fond voisin.

2 - Les constructions peuvent également s'accoler aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limite séparative.

### 2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

1 – Les constructions non contiguës, implantées sur un même terrain (bâtiments annexes exclus), doivent respecter une distance minimum :

- Si la façade comporte des baies, créant une vue directe sur le fond voisin : le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres,  
Soit  $L=H$ , avec  $L \geq 4$  m
- Si la façade est un mur aveugle : le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 2,5 mètres.  
Soit  $L=H/2$ , avec  $L \geq 2,5$  m

2 – Une implantation différente de celle prévue dans le règlement de chaque zone peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans la limite du respect du retrait existant, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter le retrait fixé.

## 2.2. Chapitre UG2 : Protection architecturale, urbaine et paysagère

### 2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non réglementé.

### 2.2.2. Aspect extérieur des constructions

*Objectif* : La déclinaison d'un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle, sans pour autant les copier, sera recherchée.

#### I – Aspect général

1 – Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

2 – Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

#### II – Parements extérieurs

1 – L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

2 – Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

3 – Les façades en retrait du domaine public ou des limites latérales visibles depuis la voie publique doivent être traitées comme des façades principales.

4 – Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

5 – Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

6 – Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille ou meulière) ne doivent pas recevoir de mise en peinture ni être recouvert.

#### III – Toitures

1 – Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions, les annexes et aux abords des équipements techniques. Les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées. Les terrasses accessibles doivent être paysagées.

#### IV – Les clôtures

*Objectifs* : Les clôtures et leurs dispositifs d'accroche affirmeront une relation avec l'architecture de l'édifice auquel ils sont rattachés et une concordance avec l'aspect et la modénature des clôtures voisines. Les clôtures créées devront être en harmonie avec les clôtures des terrains avoisinants.

1 – Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'intégrer au site, en harmonie avec les clôtures actuelles et l'architecture du quartier.

2 – Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres

3 – Les clôtures seront constituées d'une haie vive. Les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus. Les murs pleins et les clôtures sur rue, sont tolérés s'ils disposent d'une clôture en claire voie d'un mètre maximum, avec haie.

4 – Les clôtures doivent conserver des espaces perméables permettant la circulation de la petite et moyenne faune. Des zones de transparence, de minimum 20 centimètres sur 20 centimètres, doivent être aménagés, au moins, tous les 100 mètres. Si la clôture a une longueur inférieure à 15m, un passage doit être à minima prévu.

#### **V – Les éléments techniques**

1 – Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

2 – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) sont autorisés en façade ou en toiture, sans être visible depuis l'espace public.

3 – Les éléments des climatiseurs, des pompes à chaleur et des appareils d'air visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

### **2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

#### **I – Dispositions générales**

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

#### **II – Éléments architecturaux protégés au document graphique réglementaire**

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire par un point de couleur orange et sont listés dans l'annexe du règlement.

2 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

3 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

### **2.2.4. Performances énergétiques**

1 – Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 – Il sera recherché à privilégier la proximité d'approvisionnement et les matériaux à faible énergie grise.

3 – Il est demandé le respect des exigences suivantes :

- Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
- Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe sous la voirie publique de desserte de

la parcelle, est exigé si la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.

La dérogation à cette obligation est possible en cas d'incompatibilité technique ou à condition de démontrer que dans le cas de mise en œuvre d'une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé ou si le demandeur justifie de la disproportion manifeste du coût du raccordement et d'utilisation du réseau par rapport à d'autres solutions de chauffage.

Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle, il est nécessaire de respecter le niveau RE2020, seuil supérieur à celui en vigueur au moment du dépôt du PC

Lorsque les textes relatifs à la RE2020 ne sont pas applicables à l'opération, l'opération devra être conforme au niveau E3C1 du label E+C- (dans la limite du champ d'application du label).

- La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

4 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.), et il est demandé de respecter un équivalent énergétique correspondant à celui défini dans le label BBC Effinergie rénovation (collectif, maison, tertiaire).

## 2.3. Chapitre UG3 : Traitement des espaces non-bâtis

*Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :*

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

*Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :*

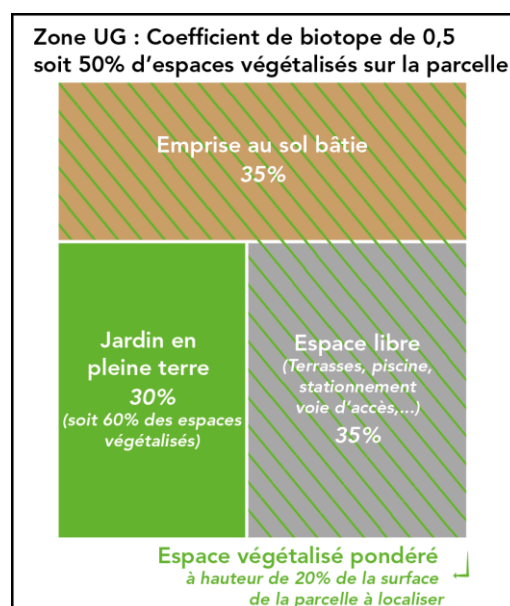
$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

### 2.3.1. Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

1 – Dans la zone UG, un coefficient de biodiversité de 0,5 est appliqué sur le terrain de la manière suivante :

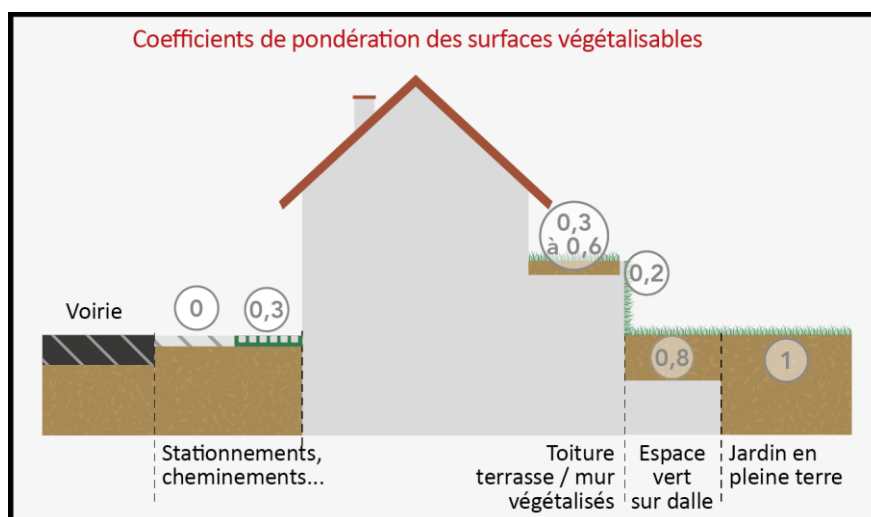
- Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant au minimum 30% de la superficie du terrain,
- des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.



La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une épaisseur de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (au delà de 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions neuves	0,30
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



2 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 m. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,80 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 m à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1 m minimum pour les arbres de 4ème grandeur (hauteur maximale de 10 m à l'âge adulte) ;
- 1,5 m minimum pour les arbres de 2ème et 3ème grandeur (hauteur maximale de 15 m à l'âge adulte) ;

3 – Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

4 – Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

- Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).
- Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

### **Dispositions particulières**

5 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

### **2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

*Objectifs : Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.*

#### **I – Principes généraux**

1 – 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 des eaux pluviales.

2 – 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 :

- a) 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 ;
- b) de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- c) de la topographie, 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 ;
- d) de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- e) de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

3 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

4 – Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

5 – Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales (cf. Annexe : « Palette végétale ») et en prohibant les espèces exogènes envahissantes. Le choix des essences s'inspirera des recommandations en annexe.

6 – Les conifères doivent être utilisés avec parcimonie et implantés préférentiellement au Nord des parcelles. On ne dépassera pas 1 conifères pour 5 arbres plantés.

7 – Les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

#### **II – Plantations**

1 – La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité (gestion du retrait vis-à-vis de la façade), sera obligatoire. Seront plantés :

- En-dessous de 200 m<sup>2</sup> de pleine terre : 1 arbres de moyen développement ou 2 de petit développement ;
- De 200 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> de pleine terre : un minimum de 3 arbres de moyen développement.
- Au-delà de 500 m<sup>2</sup> : un minimum de 6 arbres avec au moins un arbre de grand développement.

Ce nombre sera augmenté d'une unité par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaire.

2 – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum une traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

3 – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

a) En cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons ;

b) Lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

### **III – Plantation des aires de stationnement**

1 – Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements de stationnements en sous-sol.

### **IV – Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public..

## **2.4. Chapitre UG4 : Stationnement**

---

### **2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

#### **I – Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

#### **II – Normes de stationnement**

1 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

2 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

3 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.

4 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes de stationnement peuvent être mutualisées. Une place peut être utilisée alternativement par plusieurs usagers fréquentant les différentes constructions (par exemple, les résidents la nuit,, les actifs des bureaux en journée de semaine et les clients des commerces le samedi).

5 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

#### **III – Caractéristiques techniques des places de stationnement**

1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

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

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres

et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

4 – En cas d'opération de réhabilitation y compris celles entraînant un changement de destination, les espaces de stationnement en sous-sol ne sont pas imposés.

5 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

6 – Une mutualisation à travers une gestion nominative des places de stationnement peut être appliquée. Dans le cas où chaque construction doit maintenir ses places privatives identifiées et exclusivement utilisées pour son usage propre, une mutualisation des constructions peut-être réalisée permettant de limiter les effets de coupures liées aux rampes d'accès notamment.

#### **IV – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles**

##### **A – Pour les constructions destinées à l'Habitation**

Il est exigé :

- Pour le logement : 1,5 places de stationnement par logement.
- Les opérations comportant plus de 5 logements devront disposer d'un nombre d'emplacement supplémentaire équivalent à au moins 10% du nombre de logements, avec un minimum de 1 place. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface.
- Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

##### **B – Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Le minimum est de 1 place par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ou une place pour deux personnes équivalents temps plein.

Ce minimum ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

#### **IV – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération**

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 500 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

### **2.4.2. Obligations minimales pour les véhicules électriques**

Des emplacements pour le stationnement des véhicules électriques doivent être aménagés et équipés :

	Opération nécessitant la création de 3 à 10 places de stationnement	Opération nécessitant la création de 10 à 20 places de stationnement	Opération nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement
--	---	--	---

Stationnement d'habitation	50% des places de stationnement* doivent être prééquipées pour le stationnement* de véhicules électriques, et au moins 20% doivent être alimentées.	Toutes les places de stationnement* doivent être prééquipées pour le stationnement* de véhicules électriques, et au moins 20% doivent être alimentées
Stationnements publics	Au moins 1 place alimentée.	Au moins 1 place de stationnement alimentée par tranche de 20 places
Stationnement privé, autre que pour l'accueil d'habitation	10% des places de stationnement doivent être prééquipés pour le stationnement de véhicules électriques, dont au moins 1 place alimentée.	20% des places de stationnement doivent être prééquipés pour le stationnement de véhicules électriques

### 2.4.3. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-11 à R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

3 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Habitation	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

## 3 SOUS-SECTION UG3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

### 3.1. Chapitre UG1 : Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer

Non règlementé.

## 3.2. Chapitre UG2 : Conditions de desserte par les voies et réseaux

### 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### I – Accès

1 – Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

2 – Les caractéristiques (dimensions, formes...) et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.
- Être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

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

#### II – Voirie

1 – Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.

3 – Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

#### III – Cas particulier : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, particulièrement les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles...

### 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### I – Alimentation en eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### II – Assainissement

De manière générale, le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Dans ce cadre, le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

#### A – Eaux usées

1 – Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement du service d'assainissement.

2 – En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'assainissement Non Collectif fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

3 – Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique. Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité de ce type d'effluent. L'autorisation de déversement se fait par convention de déversement qui précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées

### **B – Eaux pluviales**

1 – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

2 – Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Enfin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de capaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaire devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.

3 – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4 – 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 titre du **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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **III – Collecte des déchets**

1 – Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier. De même l'accès aux véhicules de collecte des déchets doit être respectés.

2 – Pour toute création de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de constructions destinées à l'habitat collectif existant ou à venir, des locaux de stockage des déchets doivent être aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. Toutefois, il n'est pas exigé d'emplacement pour accueillir des conteneurs de déchets ou de tri sélectif dès lors qu'une borne d'Apport Volontaire de déchets ménagers existe ou est prévue à proximité immédiate du bâtiment projeté (rayon de 80 m).

3 – Les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :

- être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif

permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.

- être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.

4 – Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage biodéchets (individuel et/ou collectif).

### **3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques**

1 – La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir, sauf contrainte technique particulière.

2 – Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

3 – Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

## **3.3. Chapitre UG3 : Emplacements réservés, servitudes et périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global**

---

### **3.3.1. Emplacements réservés et localisation**

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé, à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

### **3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique**

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

## Zone UL

### **INDICATIONS NON-OPPOSABLES**

*La zone UL est dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics de la commune. Les dispositions réglementaires édictées sont souples; afin de permettre le maintien et l'évolution de ce type d'occupation du sol sans nuire au tissu environnant.*

*Cette zone comprend le secteur UL\* correspondant au secteur accueillant le centre aéré de Maisons-Alfort, ainsi que le secteur ULm accueillant le Centre culturel et culturel.*

## 1 SOUS-SECTION UL1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Chapitre UL1 : affectation des sols

#### 1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

##### **Dispositions générales**

1 – L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « Interdiction de construire », à savoir :

- Les constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les extensions et les nouvelles constructions à destination d'Hébergement, à l'exception du secteur UL\* ;
- La rénovation des constructions existantes à destination d'Hébergement,
- Les constructions à destination de Logement, uniquement dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements,
- Les constructions à destination d'artisanat et commerces de détails, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

2 – Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions devront respecter les règles particulières suivantes :

- a) La création, l'extension et la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale, compatibles avec la présence d'habitation sur la zone ou permettant de diminuer les nuisances existantes.
- b) Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, doivent prévoir les dispositions nécessaires à leur intégration dans le contexte environnant dans lequel ils s'insèrent.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - à des aménagements paysagers,
  - à des aménagements hydrauliques,
  - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou bien contribuer à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

**Cas particuliers**

3 - Dans le périmètre inondable, les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes :

- Les constructions et installations ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- Et, le niveau de plancher des constructions et installations doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

### **1.1.2. Interdictions de construire, d'installer et de changer de destination**

1 – Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination :
  - o exploitation agricole et forestière,
  - o logement, à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements,
  - o *dans le secteur UL\**: hébergement, à l'exception de la rénovation des constructions existantes,
  - o pour la destination « commerce et activités de service » : commerce de gros, hôtels et autres hébergements touristiques, cinéma ;
  - o Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les installations classées hormis celles autorisées à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés.
- La destruction des zones humides (Article R212-47 2b) du Code de l'environnement).
- Les installations, ouvrages, travaux, activités (IOTA) situés dans le lit majeur des cours d'eau délimité par la limite des Plus Hautes eaux Connues (carte n°42 bis de l'atlas cartographique) pour l'Yerres et l'aval du Réveillon ou dans une bande de 5 m de part et d'autre du haut de berge des autres cours d'eau et entraînant une nouvelle imperméabilisation des sols et soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 et L.511-1 à L.511-2 du **code de l'environnement** et de l'article 3.2.2.0 de la nomenclature issue du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006.

## **1.2. Chapitre UL2 : Mixité sociale et fonctionnelle**

---

### **1.2.1. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements**

Sans objet.

### **1.2.2. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements**

Sans objet.

## 2 SOUS-SECTION UL2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1. Chapitre UL1 : Volumétrie et implantation des constructions

---

#### 2.1.1. Emprise au sol

##### *I - Champ d'application*

1 – L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction au sol, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les piscines non couvertes et les aménagements liés aux handicaps.

2 – Tout changement de destination d'une construction est soumis au respect du coefficient d'emprise au sol maximal de la zone.

3 – Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

##### *II – Evolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement*

1 – Le changement de destination des constructions ne respectant pas l'emprise au sol maximale fixée par le règlement de chaque zone pourra être accepté, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol existante.

2 – Les travaux de surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées par le présent paragraphe sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, sauf en cas de travaux d'isolation thermique tels que définis dans le paragraphe « Majoration de volume constructible ».

##### *III – Définition de la règle*

1 – Dans le secteur ULm, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

2 – Dans le reste de la zone UL, le coefficient d'emprise au sol des constructions – y compris des annexes – ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

3 – L'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne peut excéder 10% de l'assiette du terrain.

4 – Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division, qu'ils soient bâtis ou non bâtis.

5 – Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « cœur d'îlot », l'emprise au sol maximale autorisée est de 7 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.2. Majoration de volume constructible

Sans objet.

### 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

**Objectif:** La hauteur maximale des constructions doit être définie au regard de la hauteur des constructions existantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée et une continuité des hauteurs.

1 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 16 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 19 mètres au faîtage, soit quatre niveaux sur rez-de-chaussée (R+4).

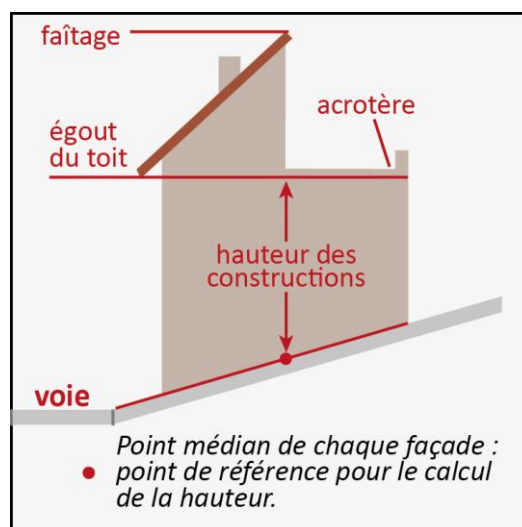
Les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel).

2 – Les ouvrages techniques, les sommets de cheminées et les dispositifs de sécurité obligatoires sont exclus du calcul de la hauteur.

3 – La hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'acrotère ou au faîtage de la toiture.

#### Cas particulier

Dans le périmètre couvert par le P.P.R.I., les hauteurs seront mesurées par rapport au niveau des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues), fixé selon les cotes de références NGF référencées sur le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au PLU.



### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Objectif:** L'implantation des constructions doit être définie au regard de l'implantation des constructions avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie ou du lotissement considérés.

#### I – Dispositions générales

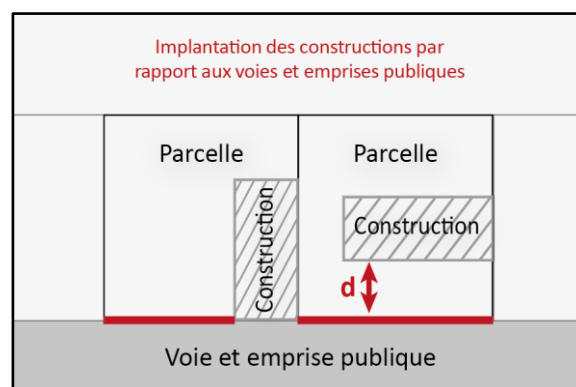
1 – Dans le secteur ULm, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait au moins égal à 1 mètre de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2 – Dans le reste de la zone UL, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait au moins égal à 3 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

3 – Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public peuvent être édifiées en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

#### II – Cas particuliers

1 – L'autorité compétente pourra autoriser des implantations différentes de celles indiquées dans les « Dispositions générales » si des constructions existent sur une ou plusieurs parcelles adjacentes et sont implantées de façon différente de celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de recul semblables à celles de l'une ou l'autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement ;



2 – Les extensions d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les « *Dispositions générales* » peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

3 – Les locaux techniques ou emplacements liés à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (tels que transformateurs) ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères peuvent être édifiés en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Ils peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport à l'alignement sur la voirie, à condition de respecter les règles de végétalisation définies dans le paragraphe « *Obligations minimales en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs* ».

4 – Lorsqu'un élément bâti fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurant au document graphique réglementaire, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement architectural de la construction existante ;

### **2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### ***I – Dispositions générales***

1 – Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative,
- Soit en retrait des limites séparatives.

2 – En cas d'implantation en retrait, la construction doit respecter une distance minimale de trois mètres.

#### ***II – Cas particuliers***

1 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante sous réserve de conserver le recul existant et de ne pas créer de nouvelles baies avec vue directe sur le fond voisin.

2 - Les constructions peuvent également s'accoler aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limite séparative.

### **2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

1 – Les constructions non contiguës, implantées sur un même terrain, doivent respecter une distance minimum de 4 mètres.

2 – Une implantation différente de celle prévue dans le règlement de chaque zone peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans la limite du respect du retrait existant, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter le retrait fixé.

## **2.2. Chapitre UL2 : Protection architecturale, urbaine et paysagère**

---

### **2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère**

Non réglementé.

### **2.2.2. Aspect extérieur des constructions**

Objectif : La déclinaison d'un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de

*composition de l'architecture traditionnelle, sans pour autant les copier, sera recherchée.*

### **I – Aspect général**

1 – Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

2 – Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

### **II – Parements extérieurs**

1 – L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

2 – Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

3 – Les façades en retrait du domaine public ou des limites latérales visibles depuis la voie publique doivent être traitées comme des façades principales.

4 – Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

5 – Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

6 – Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille ou meulière) ne doivent pas recevoir de mise en peinture ni être recouvert.

### **III – Toitures**

1 – Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions, les annexes et aux abords des équipements techniques. Les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées. Les terrasses accessibles doivent être paysagées.

### **IV – Les clôtures**

***Objectifs :*** *Les clôtures et leurs dispositifs d'accroche affirmeront une relation avec l'architecture de l'édifice auquel ils sont rattachés et une concordance avec l'aspect et la modénature des clôtures voisines.*

1 – Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'intégrer au site.

2 – Les clôtures doivent conserver des espaces perméables permettant la circulation de la petite et moyenne faune. Des zones de transparence, de minimum 20 centimètres sur 20 centimètres, doivent être aménagés, au moins, tous les 100 mètres. Si la clôture a une longueur inférieure à 15m, un passage doit être à minima prévu.

### **V – Les éléments techniques**

1 – Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

2 – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) sont autorisés en façade ou en toiture, sans être visible depuis l'espace public.

3 – Les éléments des climatiseurs, des pompes à chaleur et des appareils d'air visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

### 2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

#### I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

#### II – Éléments architecturaux protégés au document graphique réglementaire

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire par un point de couleur orange et sont listés dans l'annexe du règlement.

2 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

3 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

### 2.2.4. Performances énergétiques

1 – Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 – Il sera recherché à privilégier la proximité d'approvisionnement et les matériaux à faible énergie grise.

3 – Il est demandé le respect des exigences suivantes :

- Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
- Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe sous la voirie publique de desserte de la parcelle, est exigé si la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.

La dérogation à cette obligation est possible en cas d'incompatibilité technique ou à condition de démontrer que dans le cas de mise en œuvre d'une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé ou si le demandeur justifie de la disproportion manifeste du coût du raccordement et d'utilisation du réseau par rapport à d'autres solutions de chauffage.

Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle, il est nécessaire de respecter le niveau RE2020, seuil supérieur à celui en vigueur au moment du dépôt du PC

Lorsque les textes relatifs à la RE2020 ne sont pas applicables à l'opération, l'opération devra être conforme au niveau E3C1 du label E+C- (dans la limite du champ d'application du label).

- La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

4 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.), et il est demandé de respecter un équivalent énergétique correspondant à celui

défini dans le label BBC Effinergie rénovation (collectif, maison, tertiaire).

## 2.3. Chapitre UL3 : Traitement des espaces non-bâti

*Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :*

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

*Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :*

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) \\ + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

### 2.3.1. Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

1 – Dans le secteur ULm, une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant au minimum 10% de la superficie du terrain est imposée.

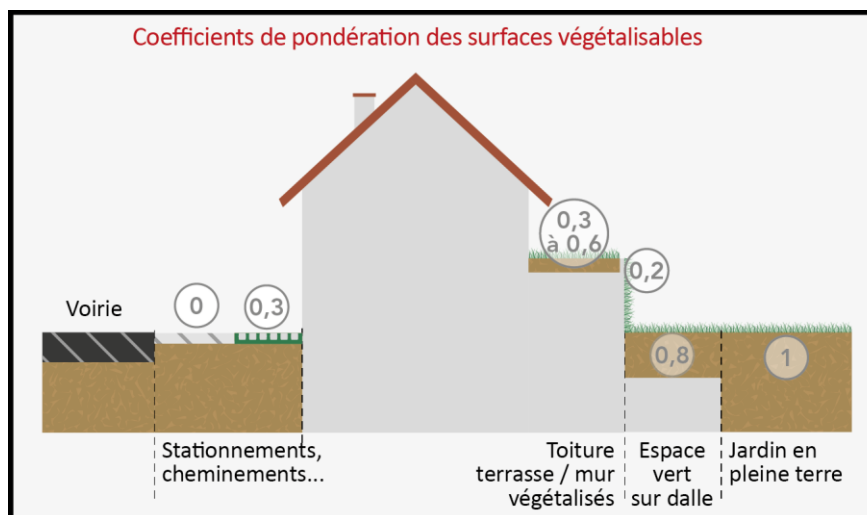
2 – Dans le reste de la zone UL, un coefficient de biodiversité de 0,6 est appliqué sur le terrain de la manière suivante :

- a) Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant au minimum 25% de la superficie du terrain,
- b) des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une épaisseur de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (au delà de 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions neuves	0,30
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



3 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 m. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,80 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 m à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1 m minimum pour les arbres de 4ème grandeur (hauteur maximale de 10 m à l'âge adulte) ;
- 1,5 m minimum pour les arbres de 2ème et 3ème grandeur (hauteur maximale de 15 m à l'âge adulte) ;

4 – Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

5 – Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

- Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).
- Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

### **2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

**Objectifs :** *Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.*

#### **I – Principes généraux**

1 – 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 des eaux pluviales.

2 – 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 :

- a) 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 ;
- b) de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;

- c) de la topographie, 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 ;
- d) de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- e) de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

3 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

4 – Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

5 – Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales (cf. Annexe : « Palette végétale ») et en prohibant les espèces exogènes envahissantes. Le choix des essences s'inspirera des recommandations en annexe.

6 – Les conifères doivent être utilisés avec parcimonie et implantés préférentiellement au Nord des parcelles. On ne dépassera pas 1 conifères pour 5 arbres plantés.

7 – Les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites particulièrement celles de thuyas, de *Prunus laurocerasus*.

8 – Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètres, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

## **II – Plantations**

1 – La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité (gestion du retrait vis-à-vis de la façade), sera obligatoire. Seront plantés :

- En-dessous de 200 m<sup>2</sup> de pleine terre : 1 arbres de moyen développement ou 2 de petit développement ;
- De 200 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> de pleine terre : un minimum de 3 arbres de moyen développement.
- Au-delà de 500 m<sup>2</sup> : un minimum de 6 arbres avec au moins un arbre de grand développement. Ce nombre sera augmenté d'une unité par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaire.

2 – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum une traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

3 – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- a) En cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons ;
- b) Lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

## **III – Plantation des aires de stationnement**

1 – Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

## 2.4. Chapitre UL4 : Stationnement

---

### 2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

#### **I – Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

#### **II – Normes de stationnement**

1 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

2 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

3 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.

4 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.

5 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

#### **III – Caractéristiques techniques des places de stationnement**

1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

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

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

4 – En cas d'opération de réhabilitation y compris celles entraînant un changement de destination, les espaces de stationnement en sous-sol ne sont pas imposés.

5 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

6 – Une mutualisation à travers une gestion nominative des places de stationnement peut être appliquée. Dans le cas où chaque construction doit maintenir ses places privatives identifiées et exclusivement utilisées pour son usage propre, une mutualisation des constructions peut-être réalisée permettant de limiter les effets de coupures liées aux rampes d'accès notamment.

#### **IV – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles**

1 – Dans le secteur ULm les normes de stationnement doivent répondre aux besoins de l'équipement.

2 – Dans le reste de la zone UL, les normes de stationnement sont les suivantes :

#### **A – Pour les constructions destinées à l’Habitation**

Il est exigé :

- Pour le logement : 1,5 places de stationnement par logement.
- Les opérations comportant plus de 5 logements devront disposer d’un nombre d’emplacement supplémentaire équivalent à au moins 10% du nombre de logements, avec un minimum de 1 place. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface.
- Conformément à l’article L.151-35 du code de l’urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat, la réalisation de plus d’une aire de stationnement par logement.

#### **B – Pour les constructions destinées aux Commerces et activités de services et artisanat**

1 – Jusqu’à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente, aucune préconisation n’est imposée. Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente, il sera aménagé 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

2 – Pour la sous-destination « Restauration », jusqu’à 150 m<sup>2</sup> de surface de salle, aucune préconisation n’est imposée. Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de salle, il sera aménagé 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **C – Constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics**

1 – En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d’utilisation. Le minimum est de 1 place par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ou une place pour deux personnes équivalents temps plein.

2 – Ce minimum ne s’applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

#### ***IV – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l’opération***

En application de l’article L151-33 du Code de l’urbanisme, en cas d’impossibilité architecturale ou technique d’aménager sur le terrain de l’opération le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s’il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 500 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

### **2.4.2. Obligations minimales pour les véhicules électriques**

1 – Dans le secteur ULm les normes de stationnement doivent répondre aux besoins de l’équipement.

2 – Dans le reste de la zone UL, des emplacements pour le stationnement des véhicules électriques doivent être aménagés et équipés :

	Opération nécessitant la création de 3 à 10 places de stationnement	Opération nécessitant la création de 10 à 20 places de stationnement	Opération nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement
Stationnement d'habitation	50% des places de stationnement* doivent être prééquipées pour le stationnement* de véhicules électriques, et au moins 20% doivent être alimentées.	Toutes les places de stationnement* doivent être prééquipées pour le stationnement* de véhicules électriques, et au moins 20% doivent être alimentées	
Stationnements publics	Au moins 1 place alimentée.		Au moins 1 place de stationnement alimentée par tranche de 20 places
Stationnement privé, autre que pour l'accueil d'habitation	10% des places de stationnement doivent être prééquipés pour le stationnement de véhicules électriques, dont au moins 1 place alimentée.	20% des places de stationnement doivent être prééquipés pour le stationnement de véhicules électriques	

### 2.4.3. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-11 à R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

3 – Dans le secteur ULm, les normes de stationnement doivent répondre aux besoins de l'équipement.

4 – Dans le reste de la zone UL, les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Habitation	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

### 3 SOUS-SECTION UL3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

#### 3.1. Chapitre UL1 : Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer

---

Non réglementé.

#### 3.2. Chapitre UL2 : Conditions de desserte par les voies et réseaux

---

##### 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

###### I – Accès

1 – Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

2 – Les caractéristiques (dimensions, formes...) et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.
- Être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

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

###### II – Voirie

1 – Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.

3 – Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

###### III – Cas particulier : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, particulièrement les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles...

### 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### ***I – Alimentation en eau potable***

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### ***II – Assainissement***

De manière générale, le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Dans ce cadre, le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

##### **A – Eaux usées**

1 – Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement du service d'assainissement.

2 – En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'assainissement Non Collectif fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

3 – Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique. Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité de ce type d'effluent. L'autorisation de déversement se fait par convention de déversement qui précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées

##### **B – Eaux pluviales**

1 – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

2 – Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Enfin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de capaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaire devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.

3 – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4 – 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 titre du **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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### III – Collecte des déchets

1 – Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier. De même l'accès aux véhicules de collecte des déchets doit être respectés.

2 – Pour toute création de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de constructions destinées à l'habitat, des locaux de stockage des déchets doivent être aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. Toutefois, il n'est pas exigé d'emplacement pour accueillir des conteneurs de déchets ou de tri sélectif dès lors qu'une borne d'Apport Volontaire de déchets ménagers existe ou est prévue à proximité immédiate du bâtiment projeté (rayon de 80 m).

3 – Les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :

- être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.
- être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.

4 – Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage biodéchets (individuel et/ou collectif).

#### 3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir, sauf contrainte technique particulière.

2 – Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

3 – Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

### 3.3. Chapitre UL3 : Emplacements réservés, servitudes et périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global

---

#### 3.3.1. Emplacements réservés et localisation

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé, à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

#### 3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

# Zone UI

## **INDICATIONS NON-OPPOSABLES**

*La zone UI est une zone urbaine à vocation principalement économique. L'objectif est de permettre un traitement qualitatif des projets et de leurs abords.*

## **1 SOUS-SECTION UI1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1.1. Chapitre UI1 : affectation des sols**

#### **1.1.1. Usages principaux et activités autorisées**

1 – L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « Interdiction de construire », à savoir :

- Les constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions à destination Habitation, uniquement dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements ;
- Les constructions à destination d'artisanat et commerces de détails, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

2 – Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions devront respecter les règles particulières suivantes :

- a) La création, l'extension et la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration préfectorale, compatibles avec la présence d'habitation sur la zone ou permettant de diminuer les nuisances existantes.
- b) Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, doivent prévoir les dispositions nécessaires à leur intégration dans le contexte environnant dans lequel ils s'insèrent.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - à des aménagements paysagers,
  - à des aménagements hydrauliques,
  - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou bien contribuer à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

#### **1.1.2. Interdictions de construire, d'installer et de changer de destination**

1 – Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination :
  - o exploitation agricole et forestière,

- habitation, à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements,
- pour la destination « commerce et activités de service » : commerce de gros, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés.
- La destruction des zones humides (Article R212-47 2b) du Code de l'environnement).
- Les installations, ouvrages, travaux, activités (IOTA) situés dans le lit majeur des cours d'eau délimité par la limite des Plus Hautes eaux Connues (carte n°42 bis de l'atlas cartographique) pour l'Yerres et l'aval du Réveillon ou dans une bande de 5 m de part et d'autre du haut de berge des autres cours d'eau et entraînant une nouvelle imperméabilisation des sols et soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 et L.511-1 à L.511-2 du **code de l'environnement** et de l'article 3.2.2.0 de la nomenclature issue du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006.

## 1.2. Chapitre UI2 : Mixité sociale et fonctionnelle

---

### 1.2.1. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Sans objet.

### 1.2.2. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Sans objet.

### 1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Sans objet.

## 2 SOUS-SECTION UI2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1. Chapitre UI1 : Volumétrie et implantation des constructions

---

#### 2.1.1. Emprise au sol

##### *I - Champ d'application*

1 – L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction au sol, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les aménagements liés aux handicaps.

2 – Tout changement de destination d'une construction est soumis au respect du coefficient d'emprise au sol maximal de la zone.

3 – Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations,

ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

## II – Evolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

1 – Le changement de destination des constructions ne respectant pas l'emprise au sol maximale fixée par le règlement de chaque zone pourra être accepté, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol existante.

2 – Les travaux de surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées par le présent paragraphe sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, sauf en cas de travaux d'isolation thermique tels que définis dans le paragraphe « Majoration de volume constructible ».

## III – Définition de la règle

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

### 2.1.2. Majoration de volume constructible

#### I – Extension des constructions existantes

Le dépassement mesuré du coefficient d'emprise au sol est admis dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

#### II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés, sauf contre-indication pour toute construction soumise aux « Prescriptions patrimoniales ». En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

### 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

**Objectif:** La hauteur maximale des constructions doit être définie au regard de la hauteur des constructions existantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée et une continuité des hauteurs.

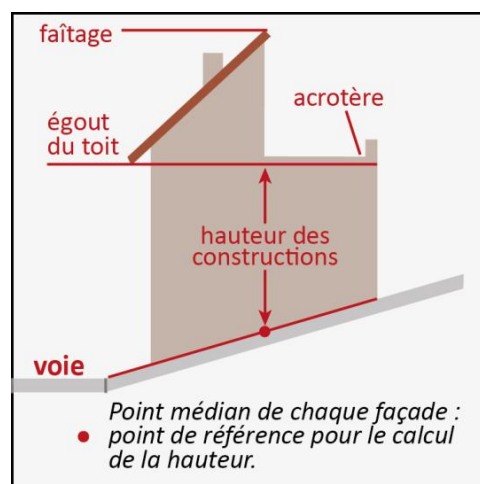
1 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, 9 mètres au faitage, soit un niveau sur rez-de-chaussée (R+1+Combles).

Les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel).

2 – Les ouvrages techniques, les sommets de cheminées et les dispositifs de sécurité obligatoires sont exclus du calcul de la hauteur.

3 – Les combles aménageables et attiques doivent être intégrés dans la hauteur maximale de la construction. Les combles et attiques doivent par ailleurs recouvrir au maximum 70% de l'étage courant.

4 – La hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'acrotère ou au faitage de la toiture.



**Cas particulier**

4 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements, installations et aménagements d'intérêt collectif et de service public.

### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Objectif:** L'implantation des constructions doit être définie au regard de l'implantation des constructions avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie ou du lotissement considérés.

**I – Dispositions générales**

1 – Les constructions doivent être implantées en retrait au moins égal à 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2 – Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public peuvent être édifiées en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

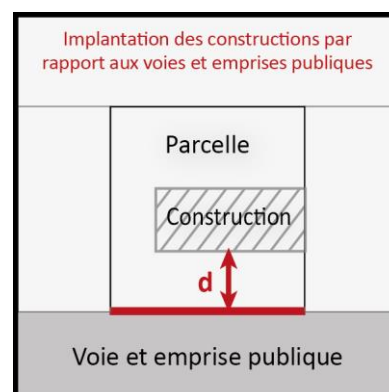
**II – Cas particuliers**

1 – L'autorité compétente pourra autoriser des implantations différentes de celles indiquées dans les « Dispositions générales » si des constructions existent sur une ou plusieurs parcelles adjacentes et sont implantées de façon différente de celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de recul semblables à celles de l'une ou l'autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement ;

2 – Les extensions d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les « Dispositions générales » peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

3 – Les locaux techniques ou emplacements liés à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (tels que transformateurs) ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères peuvent être édifiés en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Ils peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport à l'alignement sur la voirie, à condition de respecter les règles de végétalisation définies dans le paragraphe « Obligations minimales en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ».

4 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.



### 2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**I – Dispositions générales**

1 – Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative,
- Soit en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 3 mètres.

2 – La règle ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux terrasses situées au niveau du terrain naturel.

**II – Cas particuliers**

1 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante sous réserve de conserver le recul

existant et de ne pas créer de nouvelles baies avec vue directe sur le fond voisin.

2 – Les constructions situées sur les parcelles longeant la zone N doivent maintenir un retrait de 5 mètres des limites séparatives afin d'intégrer un espace paysager entre la forêt de Sénart et ces constructions.

### **2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

1 – Les constructions non contiguës, implantées sur un même terrain (bâtiments annexes exclus), doivent respecter une distance minimum de 4 mètres.

2 – Une implantation différente de celle prévue dans le règlement de chaque zone peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans la limite du respect du retrait existant, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter le retrait fixé.

## **2.2. Chapitre UI2 : Protection architecturale, urbaine et paysagère**

---

### **2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère**

Non réglementé.

### **2.2.2. Aspect extérieur des constructions**

*Objectif* : La déclinaison d'un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle, sans pour autant les copier, sera recherchée.

#### **I – Aspect général**

1 – Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

2 – Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

#### **II – Parements extérieurs**

1 – L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

2 – Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

3 – Les façades en retrait du domaine public ou des limites latérales visibles depuis la voie publique doivent être traitées comme des façades principales.

4 – Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

5 – Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

6 – Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille ou meulière) ne doivent pas recevoir de mise en peinture ni être recouvert.

### III – Toitures

1 – Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions, les annexes et aux abords des équipements techniques. Les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées. Les terrasses accessibles doivent être paysagées.

### IV – Les clôtures

*Objectifs : Les clôtures et leurs dispositifs d'accroche affirmeront une relation avec l'architecture de l'édifice auquel ils sont rattachés et une concordance avec l'aspect et la modénature des clôtures voisines.*

1 – Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'intégrer au site.

2 – Les clôtures doivent conserver des espaces perméables permettant la circulation de la petite et moyenne faune. Des zones de transparence, de minimum 20 centimètres sur 20 centimètres, doivent être aménagés, au moins, tous les 100 mètres. Si la clôture a une longueur inférieure à 15m, un passage doit être à minima prévu.

### V – Les éléments techniques

1 – Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

2 – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) sont autorisés en façade ou en toiture, sans être visible depuis l'espace public.

3 – Les éléments des climatiseurs, des pompes à chaleur et des appareils d'air visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

### 2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

### 2.2.4. Performances énergétiques

1 – Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 – Il sera recherché à privilégier la proximité d'approvisionnement et les matériaux à faible énergie grise.

3 – Il est demandé le respect des exigences suivantes :

- Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
- Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe sous la voirie publique de desserte de la parcelle, est exigé si la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.

La dérogation à cette obligation est possible en cas d'incompatibilité technique ou à condition de démontrer que dans le cas de mise en oeuvre d'une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé ou si le demandeur justifie de la disproportion manifeste du coût du raccordement et d'utilisation du réseau par rapport à d'autres solutions de chauffage.

Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle, il est nécessaire de respecter le niveau

RE2020, seuil supérieur à celui en vigueur au moment du dépôt du PC

Lorsque les textes relatifs à la RE2020 ne sont pas applicables à l'opération, l'opération devra être conforme au niveau E3C1 du label E+C- (dans la limite du champ d'application du label).

- La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

4 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.), et il est demandé de respecter un équivalent énergétique correspondant à celui défini dans le label BBC Effinergie rénovation (collectif, maison, tertiaire).

## 2.3. Chapitre UI3 : Traitement des espaces non-bâtis

**Rappel :** Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

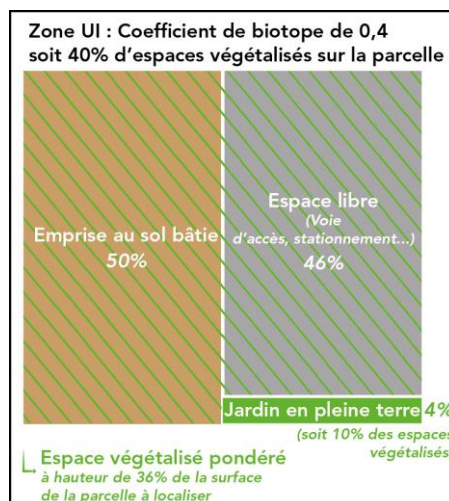
$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

### 2.3.1. Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

1 – Dans la zone UI, un coefficient de biodiversité de 0,4 est appliqué sur le terrain de la manière suivante :

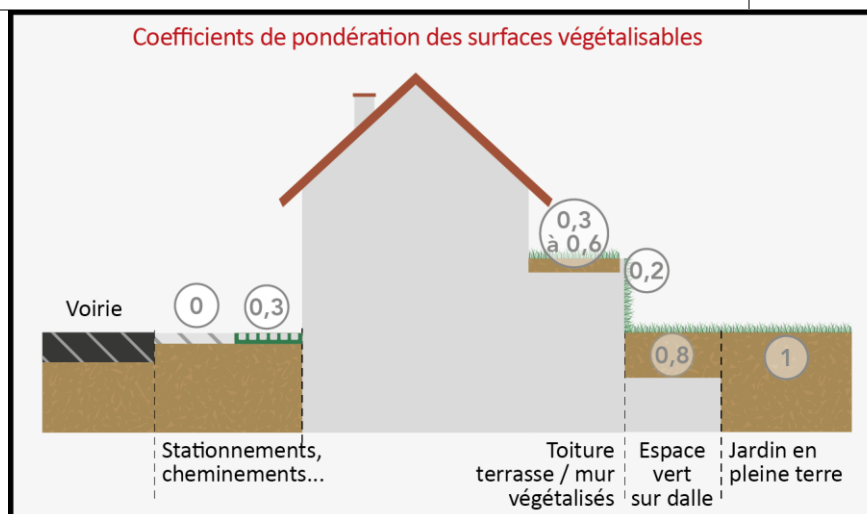
- Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant au minimum 4% de la superficie du terrain,
- des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées. La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :



Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une épaisseur de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (au delà de 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60

Toitures terrasses végétalisées de manière extensive ( <b>entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat</b> ) sur constructions neuves	0,30
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive ( <b>entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat</b> ) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



2 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 m. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,80 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 m à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1 m minimum pour les arbres de 4ème grandeur (hauteur maximale de 10 m à l'âge adulte) ;
- 1,5 m minimum pour les arbres de 2ème et 3ème grandeur (hauteur maximale de 15 m à l'âge adulte) ;

3 – Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

4 – Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

- Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).
- Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

### **Dispositions particulières**

5 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

6 – Les parcelles limitrophes à la zone N, le coefficient de biodiversité est minimum de 0,6.

## **2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

**Objectifs :** *Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.*

## **I – Principes généraux**

1 – 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 des eaux pluviales.

2 – 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 :

- a) 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 ;
- b) de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- c) de la topographie, 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 ;
- d) de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- e) de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

3 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

4 – Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

5 – Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales (cf. Annexe : « Palette végétale ») et en prohibant les espèces exogènes envahissantes. Le choix des essences s'inspirera des recommandations en annexe.

6 – Les conifères doivent être utilisés avec parcimonie et implantés préférentiellement au Nord des parcelles. On ne dépassera pas 1 conifères pour 5 arbres plantés.

7 – Les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites particulièrement celles de thuyas, de *Prunus laurocerasus*.

## **II – Plantations**

1 – La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité (gestion du retrait vis-à-vis de la façade), sera obligatoire. Seront plantés :

- En-dessous de 200 m<sup>2</sup> de pleine terre : 1 arbres de moyen développement ou 2 de petit développement ;
- De 200 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> de pleine terre : un minimum de 3 arbres de moyen développement.
- Au-delà de 500 m<sup>2</sup> : un minimum de 6 arbres avec au moins un arbre de grand développement. Ce nombre sera augmenté d'une unité par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaire.

2 – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum une traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

3 – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- a) En cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons ;
- b) Lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

## **III – Plantation des aires de stationnement**

1 – Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

2 – Ces dispositions ne s’appliquent pas aux aménagements de stationnements en sous-sol.

#### **IV – Dispositions particulières**

Il n’est pas fixé de règle pour les équipements d’intérêt collectif et de service public..

## **2.4. Chapitre UI4 : Stationnement**

---

### **2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

#### **I – Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

#### **II – Normes de stationnement**

1 – Les normes de stationnement s’appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l’extension de locaux commerciaux ou d’activités.

2 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s’applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

3 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l’unité supérieure.

4 – Lorsqu’une construction comporte plusieurs affectations les normes de stationnement peuvent être mutualisées. Une place peut être utilisée alternativement par plusieurs usagers fréquentant les différentes constructions (par exemple, les résidents la nuit,, les actifs des bureaux en journée de semaine et les clients des commerces le samedi).

5 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l’objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

#### **III – Caractéristiques techniques des places de stationnement**

1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

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

Cette surface correspond à une place effective, et n’intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d’une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

4 – Pour les opérations de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 50% des espaces de stationnement doivent être réalisés en sous-sol. Cette disposition ne s’applique pas aux constructions d’intérêt collectif.

5 – En cas d’opération de réhabilitation y compris celles entraînant un changement de destination, les espaces de stationnement en sous-sol ne sont pas imposés.

6 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

7 – Une mutilisation à travers une gestion nominative des places de stationnement peut être appliquée. Dans le cas où chaque construction doit maintenir ses places privatives identifiées et exclusivement utilisées pour

son usage propre, une mutualisation des constructions peut-être réalisée permettant de limiter les effets de coupures liées aux rampes d'accès notamment.

#### **IV – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles**

##### **A – Pour les constructions destinées à l'Habitation**

Il est exigé :

- Pour le logement : 1,5 places de stationnement par logement.
- Les opérations comportant plus de 5 logements devront disposer d'un nombre d'emplacement supplémentaire équivalent à au moins 10% du nombre de logements, avec un minimum de 1 place. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface.
- Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

##### **B – Pour les constructions à usage de Bureaux et Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

##### **C – Pour les constructions destinées aux Commerces et activités de services et artisanat**

1 – Jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente, il sera aménagé 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

2 – Pour la sous-destination « Restauration », jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de salle, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de salle, il sera aménagé 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

##### **D – Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

1 – En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Le minimum est de 1 place par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ou une place pour deux personnes équivalents temps plein.

2 – Ce minimum ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

#### **IV – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération**

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 500 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

### 2.4.2. Obligations minimales pour les véhicules électriques

Des emplacements pour le stationnement des véhicules électriques doivent être aménagés et équipés :

	Opération nécessitant la création de 3 à 10 places de stationnement	Opération nécessitant la création de 10 à 20 places de stationnement	Opération nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement
Stationnement d'habitation	50% des places de stationnement* doivent être prééquipées pour le stationnement* de véhicules électriques, et au moins 20% doivent être alimentées.	Toutes les places de stationnement* doivent être prééquipées pour le stationnement* de véhicules électriques, et au moins 20% doivent être alimentées	
Stationnements publics	Au moins 1 place alimentée.		Au moins 1 place de stationnement alimentée par tranche de 20 places
Stationnement privé, autre que pour l'accueil d'habitation	10% des places de stationnement doivent être prééquipés pour le stationnement de véhicules électriques, dont au moins 1 place alimentée.		20% des places de stationnement doivent être prééquipés pour le stationnement de véhicules électriques

### 2.4.3. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-11 à R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

3 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Habitation	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

### 3 SOUS-SECTION UI3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

#### 3.1. Chapitre UI1 : Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer

---

Non réglementé.

#### 3.2. Chapitre UI2 : Conditions de desserte par les voies et réseaux

---

##### 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

###### I – Accès

1 – Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

2 – Les caractéristiques (dimensions, formes...) et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.
- Être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

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

###### II – Voirie

1 – Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.

3 – Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

###### III – Cas particulier : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, particulièrement les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles...

### 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### ***I – Alimentation en eau potable***

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### ***II – Assainissement***

De manière générale, le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Dans ce cadre, le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

##### **A – Eaux usées**

1 – Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement du service d'assainissement.

2 – En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'assainissement Non Collectif fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

3 – Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique. Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité de ce type d'effluent. L'autorisation de déversement se fait par convention de déversement qui précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées

##### **B – Eaux pluviales**

1 – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

2 – Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Enfin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de capaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaire devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.

3 – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4 – 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 titre du **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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### III – Collecte des déchets

1 – Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier. De même l'accès aux véhicules de collecte des déchets doit être respectés.

2 – Pour toute création de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de constructions destinées à l'habitat, des locaux de stockage des déchets doivent être aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. Toutefois, il n'est pas exigé d'emplacement pour accueillir des conteneurs de déchets ou de tri sélectif dès lors qu'une borne d'Apport Volontaire de déchets ménagers existe ou est prévue à proximité immédiate du bâtiment projeté (rayon de 80 m).

3 – Les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :

- être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.
- être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.

4 – Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage biodéchets (individuel et/ou collectif).

#### 3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir, sauf contrainte technique particulière.

2 – Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

3 – Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

### 3.3. Chapitre UI3 : Emplacements réservés, servitudes et périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global

---

#### 3.3.1. Emplacements réservés et localisation

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé, à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

#### 3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

## Zone N

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone N recouvre l'ensemble des espaces naturels du territoire. Les constructions y sont limitées, afin de préserver la qualité environnementale et paysagère des espaces. La zone N comprend deux sous-secteurs :

- Un sous-secteur Na qui recouvre les parcs, jardins et espaces naturels, dédiés au développement d'usages et d'aménagements liés aux loisirs, aux sports, à la valorisation touristique et à l'agriculture urbaine, dont l'objectif est premier est de sanctuariser leur statut. Il dispose à ce titre, de possibilités limitées d'aménagement et de construction légers spécifiques à chacun des espaces identifiés :

- Pointe Talma : accueil des jeux ;

- Secteurs du parc des Orthodoxes, des jardins partagés et jardins familiaux : agriculture urbaine ;

- Secteur à côté de la piscine : aménagement de loisirs, sport et tourisme (banc, table de pique-nique...);

- Secteur du Cœur de Ville : aménagement d'un jardin avec des jeux.

- Un sous-secteur Nc, destiné à recevoir la réalisation d'équipements sportifs, de loisir et de tourisme, compatibles avec la vocation naturelle du site ; mais également des infrastructures pour développer la géothermie :

- Secteur dans le Parc de l'Europe : permettre le développement de la géothermie ;

- Secteur à côté du stade Mimoum : aménagement léger lié au sport, loisirs.

## 1 SOUS-SECTION N1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Chapitre N1 : affectation des sols

#### 1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

##### Dispositions générales

1 – L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « Interdiction de construire », soit :

- En zone Na :
  - o aménagements légers (liés aux activités de loisirs, sports, tourisme)
  - o les « autres équipements recevant du public » (comme des locaux associatifs, une ferme pédagogique etc.) à condition que leur emprise au sol n'excède pas 25 m<sup>2</sup>,
  - o les installations nécessaires à l'agriculture urbaine, telles que des serres, à condition qu'elles n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup>.
- En zone Nc : aménagements légers, liés à l'implantation des activités de loisirs, sport, tourisme et à la création des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, des équipements sportifs, à condition que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 10% de la surface du terrain.

2 – Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions devront respecter les règles particulières suivantes :

- a) L'extension et la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale, compatibles avec la présence d'habitation sur la zone ou permettant de diminuer les nuisances existantes.

b) Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, doivent prévoir les dispositions nécessaires à leur intégration dans le contexte environnant dans lequel ils s'insèrent.

c) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- à des aménagements paysagers,
- à des aménagements hydrauliques,
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou bien contribuer à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

### **Cas particuliers**

3 - Dans le périmètre inondable, les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes :

- Les constructions et installations ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- Et, le niveau de plancher des constructions et installations doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

4 - Dans une bande de recul de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire, sont autorisés :

- les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants etc.)

## **1.1.2. Interdictions de construire, d'installer et de changer de destination**

1 – Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination :
  - o Activité agricole (à l'exception du sous-secteur Na)
  - o habitation,
  - o commerce et activités de service,
  - o Equipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception – pour le secteur Nc – des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, des équipements sportifs.
  - o Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les installations classées hormis celles autorisées à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés.
- Les antennes-relais et tour de télétransmission,
- La destruction des zones humides (Article R212-47 2b) du Code de l'environnement), ainsi que tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
  - o la mise en eau (création de plans d'eau...), l'assèchement, le comblement, les remblaiements, les dépôts divers, les affouillements ou l'extraction de matériaux,

- quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;
  - o l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie ;
  - o la plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- Les installations, ouvrages, travaux, activités (IOTA) situés dans le lit majeur des cours d'eau délimité par la limite des Plus Hautes eaux Connues (carte n°42 bis de l'atlas cartographique) pour l'Yerres et l'aval du Réveillon ou dans une bande de 5 m de part et d'autre du haut de berge des autres cours d'eau et entraînant une nouvelle imperméabilisation des sols et soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 et L.511-1 à L.511-2 du **code de l'environnement** et de l'article 3.2.2.0 de la nomenclature issue du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006.

## 1.2. Chapitre N2 : Mixité sociale et fonctionnelle

---

### 1.2.1. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Sans objet.

### 1.2.2. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Sans objet.

### 1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Sans objet.

## 2 SOUS-SECTION N2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1. Chapitre N1 : Volumétrie et implantation des constructions

---

#### 2.1.1. Emprise au sol

Dans la zone N, à l'exception du sous-secteur Nc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et des milieux et de respecter les prescriptions définies dans le chapitre « Traitement des espaces non-bâti ».

En sous-secteur Nc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

En sous-secteur Na, l'emprise au sol des constructions, au sein d'un secteur, ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.2. Majoration de volume constructible

Sans objet.

#### 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

Objectif : Le gabarit des constructions doit respecter l'équilibre du paysage environnant.

1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

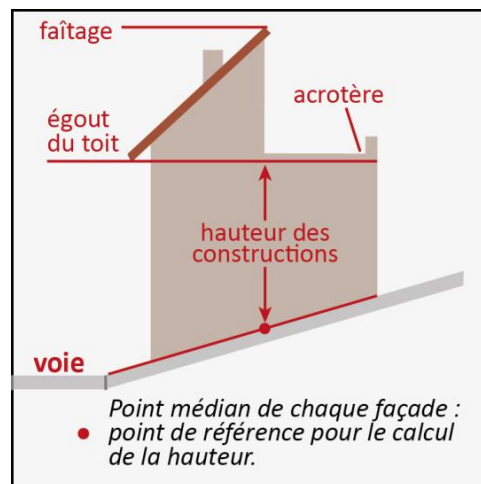
- Zone N : 2,5 mètres au faitage.
- Sous-secteur Nc : 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, 9 mètres au faitage, soit R+1.
- Sous-secteur Na : 3 mètres au faitage.

Les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel).

2 – La hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'acrotère ou au faitage de la toiture.

#### Cas particulier

Dans le périmètre couvert par le P.P.R.I., les hauteurs seront mesurées par rapport au niveau des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues), fixé selon les cotes de références NGF référencées sur le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au PLU.



### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Les constructions doivent être implantées en retrait au moins égal à 3 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2 – Une implantation différente peut être admise pour limiter l'impact visuel des constructions et favoriser leur insertion dans le site.

3 – Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public peuvent être édifiées en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

4 – Aucune construction n'est autorisée dans un périmètre de 10 mètres de part et d'autres des cours d'eau.

### 2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative,
- Soit en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 3 mètres.

2 – La règle ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

### 2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

Non réglementé.

## 2.2. Chapitre N2 : Protection architecturale, urbaine et paysagère

### 2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Les constructions devront privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés.

## 2.2.2. Aspect extérieur des constructions

**Objectif :** Les constructions, ouvrages et aménagements devront être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, dans un souci d'optimisation de leur insertion dans le site naturel.

### I – Aspect général

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

### II – Parements extérieurs

- 1 – L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.
- 2 – Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- 3 – Les façades en retrait du domaine public ou des limites latérales visibles depuis la voie publique doivent être traitées comme des façades principales.
- 4 – Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- 5 – Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### III – Toitures

- 1 – Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions, les annexes et aux abords des équipements techniques. Les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées. Les terrasses accessibles doivent être paysagées.

### IV – Les clôtures

**Objectifs :** Les clôtures et leurs dispositifs d'accroche affirmeront une relation avec l'architecture de l'édifice auquel ils sont rattachés et une concordance avec l'aspect et la modénature des clôtures voisines.

- 1 – Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'intégrer au site.
- 2 – Les clôtures doivent conserver des espaces perméables permettant la circulation de la petite et moyenne faune. Des zones de transparence, de minimum 20 centimètres sur 20 centimètres, doivent être aménagés, au moins, tous les 100 mètres. Si la clôture a une longueur inférieure à 15m, un passage doit être à minima prévu.

### V – Les éléments techniques

- 1 – Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.
- 2 – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) sont autorisés en façade ou en toiture, sans être visible depuis l'espace public.
- 3 – Les éléments des climatiseurs, des pompes à chaleur et des appareils d'air visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - Soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public ;
  - Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

### 2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

#### I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

#### II – Éléments architecturaux protégés au document graphique réglementaire

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire par un point de couleur orange et sont listés dans l'annexe du règlement.

2 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

3 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

### 2.2.4. Performances énergétiques

1 – Toute construction devra présenter des performances énergétiques supérieures de 10% à la réglementation en vigueur, notamment par l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables.

2 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.), et il est demandé de respecter un équivalent énergétique correspondant à celui défini dans le label BBC Effinergie rénovation (collectif, maison, tertiaire).

## 2.3. Chapitre N3 : Traitement des espaces non-bâtis

### 2.3.1. Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

*Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :*

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

*Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :*

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) \\ + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

1 – Dans la zone N, un coefficient de biodiversité de 1 est appliqué sur le terrain de la manière suivante :

a) Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant au minimum :

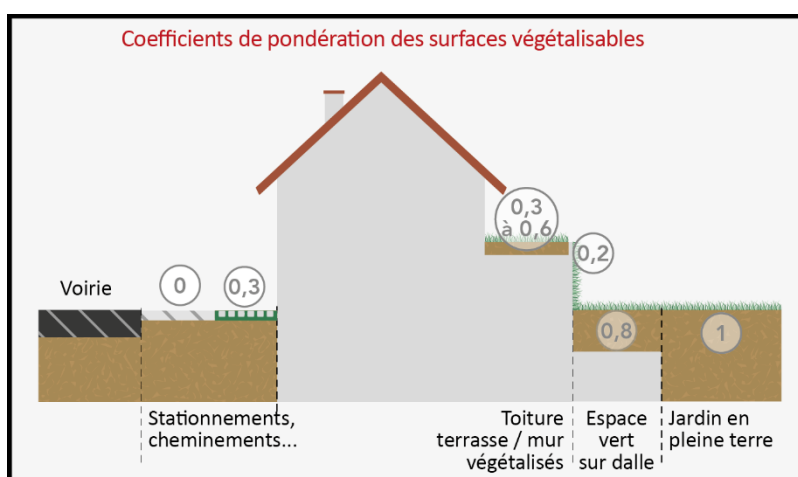
- N : 100% de la superficie du terrain,
- Na : 90% de la superficie du terrain,
- Nc : 80% de la superficie du terrain.

b) des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une épaisseur de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (au delà de 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions neuves	0,30
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



2 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 m. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,80 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 m à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1 m minimum pour les arbres de 4ème grandeur (hauteur maximale de 10 m à l'âge adulte) ;
- 1,5 m minimum pour les arbres de 2ème et 3ème grandeur (hauteur maximale de 15 m à l'âge adulte) ;

3 – Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

4 – Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

- Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).
- Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

### **2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

**Objectifs :** *Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.*

#### **I – Principes généraux**

1 – 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 des eaux pluviales.

2 – 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 :

- a) 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 ;
- b) de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- c) de la topographie, 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 ;
- d) de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- e) de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

3 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, qui devra être justifié, ces derniers seront obligatoirement soit remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent soit, pour les haies, compenser par la plantation d'arbres de haute tige si leur replantation n'est pas possible.

4 – Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

5 – Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales (cf. Annexe : « Palette végétale ») et en prohibant les espèces exogènes envahissantes. Le choix des essences s'inspirera des recommandations en annexe.

6 – Les conifères doivent être utilisés avec parcimonie et implantés préférentiellement au Nord des parcelles. On ne dépassera pas 1 conifères pour 5 arbres plantés.

7 – Les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites particulièrement celles de thuyas, de *Prunus laurocerasus*.

8 – Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur

d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètres, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

## **II – Plantations**

1 – La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité (gestion du retrait vis-à-vis de la façade), sera obligatoire. Seront plantés :

- En-dessous de 200 m<sup>2</sup> de pleine terre : 1 arbres de moyen développement ou 2 de petit développement ;
- De 200 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> de pleine terre : un minimum de 3 arbres de moyen développement.
- Au-delà de 500 m<sup>2</sup> : un minimum de 6 arbres avec au moins un arbre de grand développement. Ce nombre sera augmenté d'une unité par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaire.

2 – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum une traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

3 – Les plantations devront être constituées d'essences locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales ou fruitières (cf. liste en annexe) dans les nouvelles plantations. Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. liste en annexe) est interdite.

4 – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- a) En cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons ;
- b) Lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

## **III – Plantation des aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

### **2.3.3. Continuités écologiques**

#### **I – Les Espaces Boisés Classés (L113-1)**

1 – Les EBC permettent de protéger les éléments naturels et boisés du territoire :

- Tout changement d'occupation du sol qui pourrait compromettre les espaces boisés est interdit.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation
- Il est interdit de défricher.

2 – L'enlèvement de bois morts et d'arbres déracinés n'est pas soumis à déclaration préalable de coupe.

#### **II – Les éléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L.151-23**

1 – La vocation actuelle des parcelles doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

## **2.4. Chapitre N4 : Stationnement**

---

### **2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

Non réglementé.

### **2.4.2. Obligations minimales pour les vélos**

Non réglementé.

## 3 SOUS-SECTION N3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

### 3.1. Chapitre N1 : Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer

---

Non règlementé.

### 3.2. Chapitre N2 : Conditions de desserte par les voies et réseaux

---

#### 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### I – Accès

1 – Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

2 – Les caractéristiques (dimensions, formes...) et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.
- Être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

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

##### II – Voirie

1 – Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.

3 – Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

##### III – Cas particulier : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, particulièrement les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles...

### 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### **I – Alimentation en eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **II – Assainissement**

De manière générale, le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Dans ce cadre, le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

##### **A – Eaux usées**

1 – Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement du service d'assainissement.

2 – En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'assainissement Non Collectif fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

3 – Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique. Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité de ce type d'effluent. L'autorisation de déversement se fait par convention de déversement qui précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées

##### **B – Eaux pluviales**

1 – A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

2 – Les systèmes de gestion des eaux de pluie devront s'assurer du bon écoulement des eaux. Enfin d'éviter toute obstruction du système de canalisation, l'installation de capaudines est autorisée. Également, les récupérateurs d'eau et les vides sanitaire devront être équipés d'une moustiquaire. Tout espace permettant l'apparition de gîtes larvaires devra être évité.

3 – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4 – 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 titre du **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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### III – Collecte des déchets

1 – Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier. De même l'accès aux véhicules de collecte des déchets doit être respectés.

2 – Pour toute création de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de constructions destinées à l'habitat, des locaux de stockage des déchets doivent être aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. Toutefois, il n'est pas exigé d'emplacement pour accueillir des conteneurs de déchets ou de tri sélectif dès lors qu'une borne d'Apport Volontaire de déchets ménagers existe ou est prévue à proximité immédiate du bâtiment projeté (rayon de 80 m).

3 – Les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :

- être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.
- être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.

4 – Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage biodéchets (individuel et/ou collectif).

#### 3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir, sauf contrainte technique particulière.

2 – Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

3 – Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

### 3.3. Chapitre N3 : Emplacements réservés, servitudes et périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global

---

#### 3.3.1. Emplacements réservés et localisation

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé, à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

#### 3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

## 4.3 Glossaire

Les définitions données ci-après, visent à faciliter la compréhension du règlement, à attirer l'attention sur l'existence éventuelle d'une réglementation spécifique, ou encore, à préciser le contenu d'un concept utilisé par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme.

### ***Abri de jardin***

Construction annexe destinée à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage de matériaux, outils mobilier servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

### ***Affouillement et exhaussement des sols***

Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme et à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux dimensions de l'article R 421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du P.L.U.

### ***Agriculture urbaine***

Selon la définition de la FAO, l'agriculture urbaine et périurbaine (AUP) consiste à cultiver des plantes et à élever des animaux à l'intérieur et aux alentours des villes. Elle fournit des produits alimentaires de divers types de cultures (graines, plantes racines, légumes, champignons, fruits), des animaux (volailles, lapins, chèvres, moutons, bétail, cochons, cochons d'Inde, poissons, etc.), ainsi que des produits non alimentaires (herbes aromatiques et médicinales, plantes ornementales, produits forestiers, etc.). Elle comprend la sylviculture pour la production de fruits et de bois de feu, ainsi que l'agroforesterie et l'aquaculture à petite échelle.

### ***Alignement par rapport aux voies***

Désigne la limitation entre une parcelle privée et une voie ou emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté.

### ***Aménagement léger***

Sont considérés en tant qu'aménagements légers :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. **Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.**
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la

prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. **Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.**

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques. **Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.**
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup>. **Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.**
- A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m<sup>2</sup>. **Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.**
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement ou localisés dans un site inscrit ou classé.
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'annexe est un bâtiment destiné, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage de matériaux, stationnement des véhicules, stockage des ordures ménagères ou tout autre affectation de ce type, venant en complément d'un bâtiment à usage principal d'habitation.

### **Baies**

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte fenêtre, etc.)

Ne constitue pas une baie, pour le calcul des retraits :

- une ouverture sur une toiture en pente ou en façade, si elle est située à plus de 1,90 m au-dessus du plancher jusqu'à l'allège de la baie,
- une porte non vitrée.
- un jour de souffrance.
- un dispositif d'éclairage composé de verre opaque monté sur châssis fixe.
- une ouverture lorsqu'elle assure l'éclairage des pièces d'une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup> telles que cuisine, salle de bain, WC.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Changement de destination**

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant ou une partie de bâtiment existant passe d'une catégorie ou sous-catégorie de destinations définies à l'article R151-28 du Code de l'urbanisme à une autre de ces destinations ou sous-destinations. Voir définition « Destination d'une construction ».

### **Coefficient de biodiversité**

Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) \\ + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

Il peut être associé à une obligation de pourcentage d'espace de pleine terre minimale.

### **Combles**

Constitue un niveau sous combles, le niveau supérieur d'une construction aménagé dans l'espace charpente du bâtiment, dont la surface de plancher ne peut excéder 70 % de la surface de l'étage courant le plus important.

### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **Construction principale**

Construction qui par sa destination est la plus utilisée, sur une même propriété, par exemple une maison d'habitation par rapport à un garage.

### **Destination d'une construction**

La destination est l'utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis (habitation, bureaux, commerce, etc.).

Le tableau ci-dessous expose la liste des destinations possibles définie par l'article R151-27 du Code de l'urbanisme ainsi que les sous-destinations possibles est définie par l'article R151-28 du Code de l'urbanisme :

DESTINATIONS (R151-27 code de l'urbanisme)	SOUS- DESTINATIONS (R151-28 code de l'urbanisme)	DEFINITIONS
Exploitation agricole et	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale

**Plan local d'urbanisme / 4. Règlement**

DESTINATIONS (R151-27 code de l'urbanisme)	SOUS-DESTINATIONS (R151-28 code de l'urbanisme)	DEFINITIONS
forestière	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (comprenant notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs).
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement principalement à vocation sociale, logeant un public spécifique avec des prestations de service
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	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
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	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
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services
	Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	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.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	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 (comprenant notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle (comprenant notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le



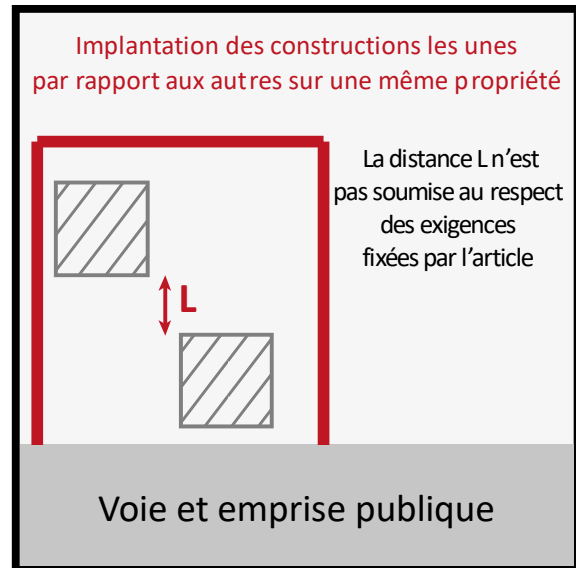
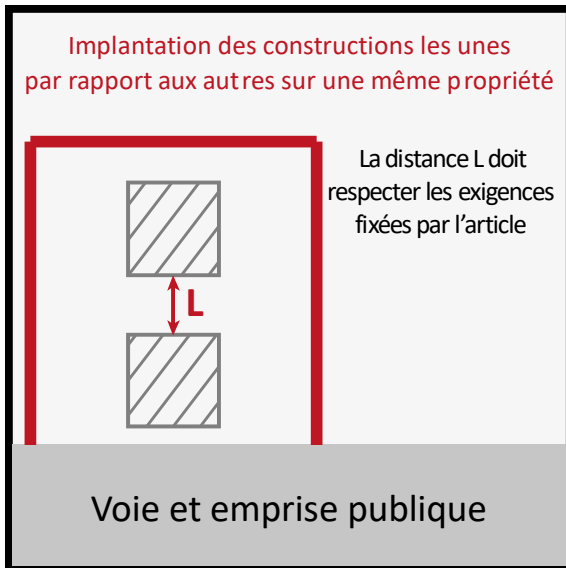
## Plan local d'urbanisme / 4. Règlement

DESTINATIONS (R151-27 code de l'urbanisme)	SOUS-DESTINATIONS (R151-28 code de l'urbanisme)	DEFINITIONS
		fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie)
	Établissement d'enseignement de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinées 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.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive
	Autres équipements recevant du public	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 « Équipement d'intérêt collectif et services publics »
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (comprenant notamment les activités de transformation, de production, de construction ou de réparation)
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaire et tertiaires
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

### **Distance entre deux constructions**

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis, les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction n'étant pas pris en compte.





### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

### **Eaux usées domestiques**

Eaux ménagères usées provenant des établissements et services résidentiels, produites essentiellement par le métabolisme humain et les activités ménagères.

### **Egout du toit**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La gouttière du toit constitue son égout.

### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction au sol, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (oriels, balcons, etc.). Sont également exclues, les rampes de toute nature, les sous-sols, les piscines, les bassins, les escaliers et les parties de construction n'ayant pas de surélévation significative (inférieure à 60 cm) ou de fondations profondes, ainsi que l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 25 cm d'épaisseur.

### **Espace libre**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ces espaces nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.

### **Espace végétalisé**

Désigne un espace laissé libre de toute construction en surface et naturelle (planté ou engazonné). Le PLU impose un minimum d'espaces végétalisés exprimé en pourcentage de la surface de l'unité foncière.

### **Espace vert de pleine terre**

Un espace qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales et qui ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales)
- reçoit une végétalisation sur toute sa surface ;

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

### **Exhaussement de sol**

Elévation du niveau du sol par remblai.

### **Extension des constructions existantes**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### **Façade**

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

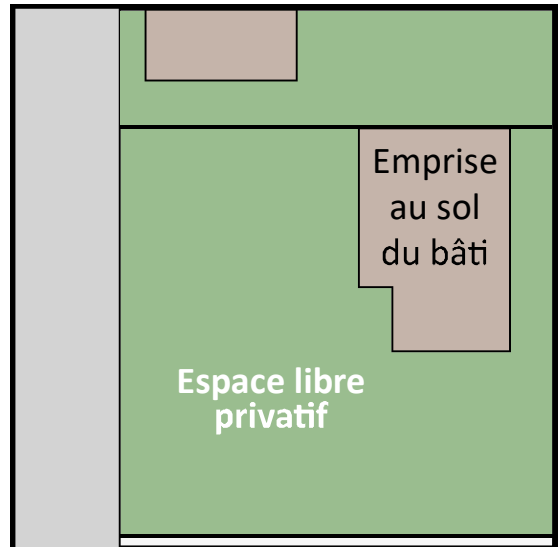
### **Habitat financé par l'Etat / logement locatif social**

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Les logements conventionnés au sens de l'article L 351-2 du même code relèvent de cette catégorie.

### **Hauteur**

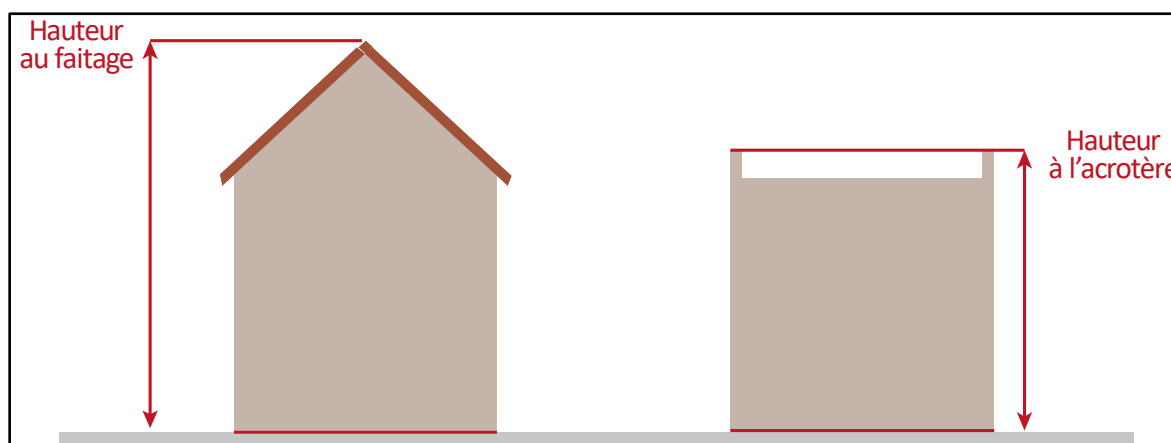
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme



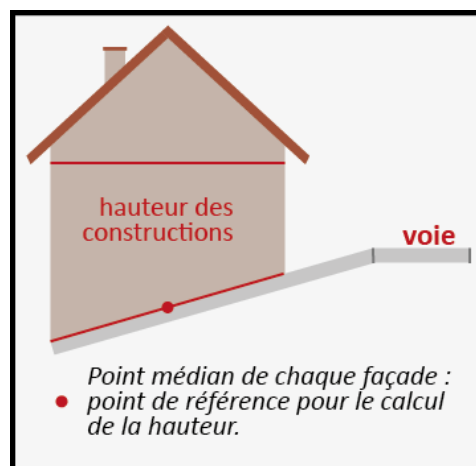
référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur sauf disposition contraire figuré dans le règlement des zones du PLU.

**Faîtage** : La hauteur au faîtage du toit de la construction est la mesure verticale prise, entre le terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai et le sommet du bâtiment au droit de celui-ci.

**Acrotère** : la hauteur à l'acrotère de la construction est la mesure verticale prise au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.



Lorsque le terrain est en pente, les hauteurs susvisées seront prises au point médian des façades.



### **Installation classée**

Les installations classées relèvent des articles L 511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

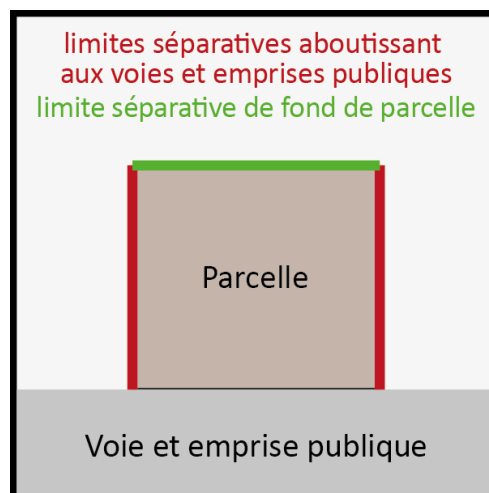
### **Installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA)**

Les Installations, Ouvrages, Travaux et Activités, plus communément appelés « IOTA » répondent à une nomenclature listée dans le **Code de l'environnement**. Ces installations, ouvrages, travaux et activités peuvent avoir des impacts (pollution de l'eau, de l'air, des sols...) et présenter des dangers (incendie, explosion...) sur l'environnement.

### **Limites séparatives (latérales et de fond de parcelle)**

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de parcelle.

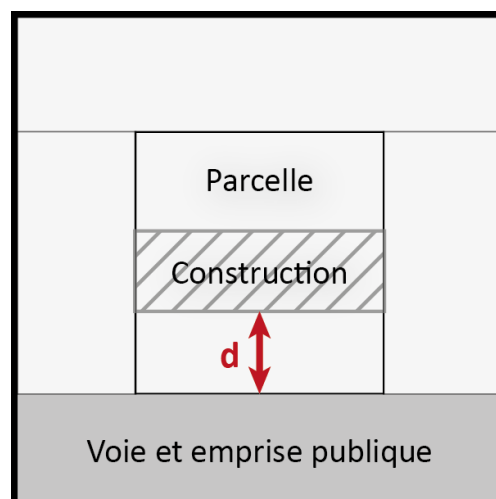


### **Lotissement**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### **Marge de reculement ou de recul**

Distance fixe, mesurée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, dans laquelle aucune construction ne peut être implantée.



### **Murs ou façades végétalisés**

Principe de végétalisation verticale mise en œuvre par le développement de plantes grimpantes ou bien par l'installation d'un système complexe hors-sol fixé sur les façades.

### **Outeaux**

Fenêtre ou petite lucarne sur le versant de forme triangulaire avec ouverture rectangulaire, servant à l'éclairage d'une pièce mansardée.

### **Plantation**

Arbre de grand développement : arbre dont la hauteur à maturité dépasse les 20 m ;

Arbre de moyen développement : arbre dont la hauteur à maturité est comprise entre 10 et 20 m ;

Arbre de petit développement : arbre dont la hauteur à maturité est comprise entre 4 et 10 m ;

Arbuste : plante ligneuse dont la hauteur est inférieure à 4 m.

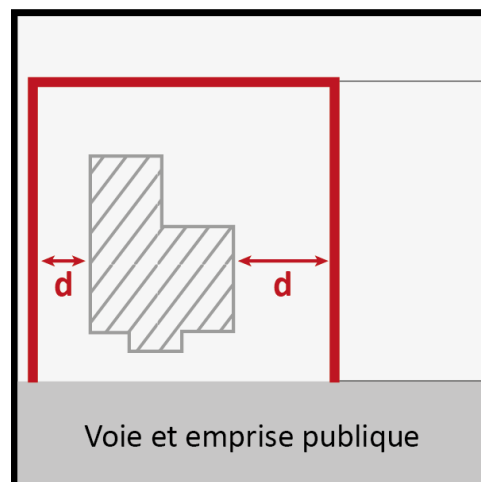
Massif arbustif : surface plantée de plantes fleuries et d'arbustes.

### **Retrait et mode de calcul**

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement en tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En ce qui concerne les retraits intermédiaires de façade, la hauteur utilisée pour le calcul du retrait sera comptée à partir de la face supérieure du plancher associé.



### **Surface de Plancher**

La Surface de Plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions qui sert à la délivrance des autorisations d'urbanisme. La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Terrain naturel**

Terrain qui existait avant les travaux (si des modifications y ont été apportées).

### **Toiture terrasse**

Les toitures terrasses sont des ouvrages à faible pente ( $\leq 5\%$ ) qui doivent satisfaire les fonctions de couverture (étanchéité à l'eau et à l'air, isolation thermique) et de plancher-terrasse (rôle porteur, protection

des usagers, isolation phonique).

La protection de ces toitures peut se faire via un système d'autoprotection, par gravillons, complexe végétalisé, dalles autoportantes....

### **Toiture - terrasse végétalisée ou paysagée**

Il s'agit de toiture terrasse recevant un système de protection par végétalisation.

Plusieurs systèmes de végétalisation peuvent être aménagés en fonction des capacités des éléments porteurs :

- **Système extensif** : il se caractérise par un complexe de culture de faible épaisseur (entre 8 et 15 cm) représentant une charge entre 60 et 180 daN/ m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau. L'entretien est réduit au minimum mais peut être complétée par un arrosage d'appoint en fonction des contraintes climatiques. Le couvert végétal se compose d'une base de plantes du genre Sedum, Saxifraga et des mousses pouvant être associé à des vivaces ou graminées. L'apport écologique de ce système est limité.
- **Système semi-extensif** : il se caractérise par un complexe de culture d'épaisseur comprise entre 15 et 30 cm représentant une charge entre 150 et 380 daN/ m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau. Un entretien modéré et un arrosage régulier sont nécessaires. La palette végétale envisageable est plus large (vivaces, petits arbustes). L'apport écologique et environnementale de ce système est intéressant.

Les dispositions propres à ces systèmes sont indiquées dans *les règles professionnelles pour la conception et la réalisation des terrasses et toitures végétalisées* Edition n°2 – Novembre 2007.

- **Système intensif (« toiture terrasse paysagée »)** : il se caractérise par un complexe de culture de forte épaisseur > 30 cm, généralement de la terre végétale, ou un mélange terreux. La végétation peut être très diversifiée et de grande hauteur (arbres).

Les dispositions propres au complexe végétalisé de type intensif sont indiquées dans le DTU 43.1 (référence NF P 84-204). Toiture terrasse végétalisée

### **Type 1 ou Type 2 (logement)**

Le chiffre après T (1, 2 ou encore 3), indique le nombre de pièce que contient le logement (sans la salle de bain et la cuisine).

A la différence d'un studio, le T1 a une cuisine séparée de la pièce principale.

Ainsi, on verra la composition des appartements :

- Un T1 : Une pièce : la principale (chambre/salon) + une cuisine séparée
- Un T2 : Deux pièces : la principale + chambre + cuisine à part
- Un T3 : Trois pièces : la principale + 2 chambre + cuisine séparée
- (...)

### **Unité foncière**

Elle se compose d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.

### **Voie ou emprise publique**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au

passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**Voie d'accès**

La voie d'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin, reliant la construction à la voie de desserte.

**Voie de desserte**

Constitue une voie de desserte tout passage constituant l'accès à plusieurs terrains et comportant un aménagement suffisant pour rendre possible la circulation générale des véhicules et des piétons. En cas de création, la voie de desserte est celle constituant l'accès à plusieurs terrains ne disposant pas de desserte suffisante à l'origine.

**Voies ou impasses relevant des articles 682 du code civil**

Il s'agit de parcelles cadastrées constituant une voie ouverte à la circulation piétonne, dont la largeur de l'accès ne permet pas le passage des voitures (exemple : certaines villas).