



VILLE DE DUGNY



PARIS  
TERRES D'ENVOL

*Révision du*



# **PLU**

*de Dugny*

Règlement littéral

## Sommaire

<b>Dispositions générales .....</b>	<b>3</b>
<b>Dispositions communes à toutes les zones.....</b>	<b>17</b>
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>34</b>
Zone UH.....	35
Zone UC .....	53
Zone UR .....	62
Zone UE .....	70
Zone UI .....	78
Zone UZ.....	86
<b>Dispositions applicables aux zones naturelles .....</b>	<b>95</b>
Zone N .....	96
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>102</b>
Zone AUjop.....	103
<b>Annexes .....</b>	<b>112</b>
Liste des emplacements réservés.....	113
Liste des bâtiments remarquables .....	114



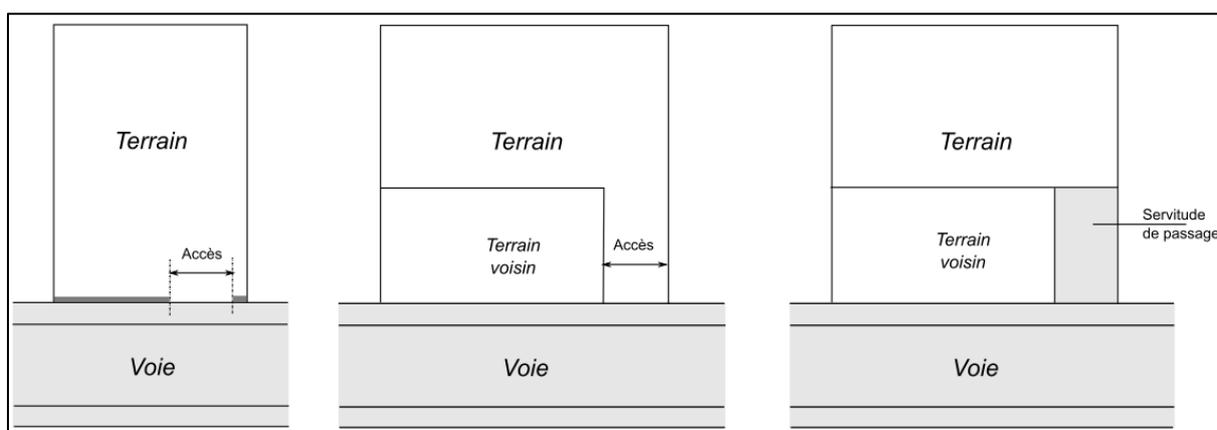
# 1

## Dispositions générales

# 1. Définitions et précisions sur l'application des règles

## Accès

L'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 (cf définition). Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



## Acrotère (cf. également Hauteur)

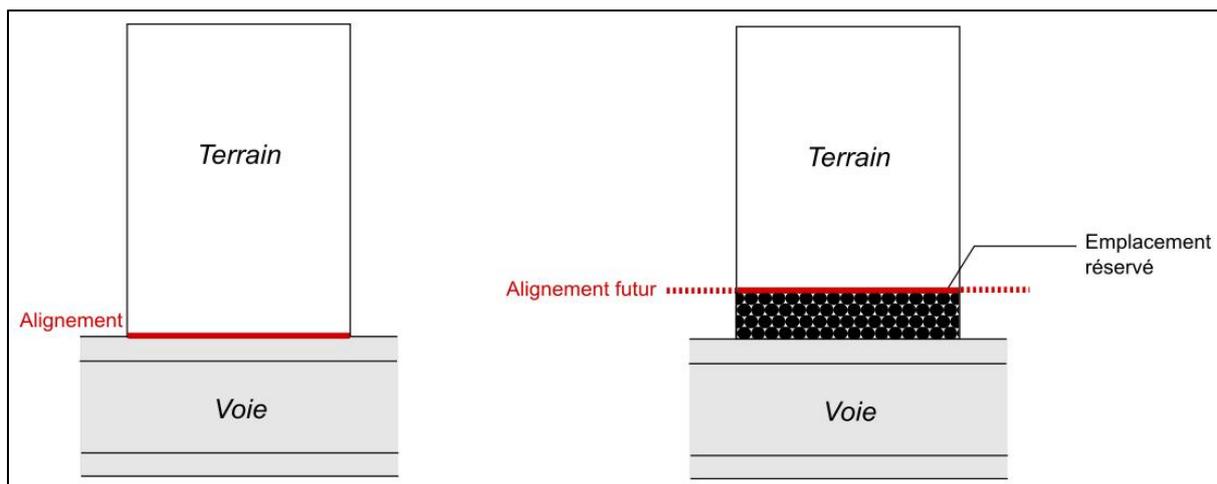
Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

## Affouillement et exhaussement du sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution, d'un permis de construire.

## Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public actuel ou futur. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de « l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement ou une création de voie, il s'agit de « l'alignement futur ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés.



### Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage au plus égale à 3,2 mètres implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- être affectée à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, stockage de bûche, de local d'ordures ménagères, local technique... ;
- ne pas être contiguë à une construction principale

Un bâtiment, répondant aux normes de hauteur et de surface de plancher édictées ci-dessus, qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

### Bâtiments contigus

Sont considérées comme bâtiments contigus, plusieurs constructions érigées sur une même unité foncière et attenantes les unes aux autres. Un simple auvent ou dispositif assimilé (porche, etc.) ne peut être considéré comme une liaison.

### Coefficient de biotope

Dans les zones urbaines, le règlement peut imposer de conserver une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, pondérées en fonction de leur nature afin de contribuer au maintien de la biodiversité et d'optimiser la gestion des eaux pluviales. Le coefficient de pondération est intitulé « coefficient de biotope ».

### Combles

Ensemble constitué de la charpente et la couverture. Par extension est considéré comme comble, l'espace situé sous la toiture délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

### **Construction principale (ou bâtiment principal)**

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

### **Egout du toit**

L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture est constitué d'une ou plusieurs lignes où se déverse le ruissèlement des précipitations. Il délimite la partie supérieure de la façade de la construction.

### **Emprise au sol**

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol correspond à la projection sur le sol de la ou des construction(s). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable ; terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscines, y compris les ouvrages enterrés ou semi enterrés.

### **Emprises publiques**

De propriété publique, les emprises publiques existantes ou à créer sont constituées par les espaces viaires (les rues, les places, etc.), ferroviaires, les squares, les jardins et parcs lorsqu'ils sont ouverts en permanence ainsi que les jardins familiaux, ouvriers, partagés.

### **Espace vert**

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

### **Espace éco-aménageables**

Les espaces éco-aménageables sont les surfaces non imperméabilisées comprenant les espaces de pleine terre et les espaces verts complémentaires.

### **Espace vert de pleine terre**

Un espace est considéré comme étant en pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existant ou à réaliser dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux.

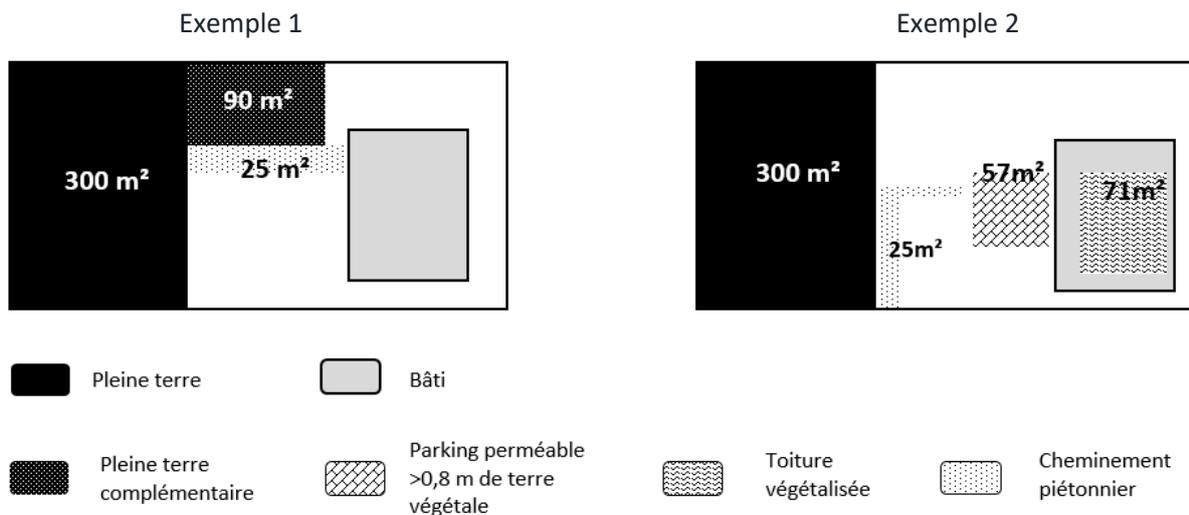
## Espace vert complémentaire

Les espaces verts complémentaires sont des espaces dont la nature peut varier, selon les possibilités de végétalisation existantes sur chaque terrain.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80 m de terre végétale, ou les toitures végétalisées ;
- 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants et/ou alvéolés, stabilisés et matériaux granulaires, parkings perméables, platelages en bois...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80 m ;
- 0,2 pour les murs végétalisés ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

Exemple d'application : Pour un terrain de 1000m<sup>2</sup> et une règle imposant 30% d'espaces de pleine terre (donc 300m<sup>2</sup>) et 10% d'espaces verts complémentaires (donc 100m<sup>2</sup>), les aménagements proposés ci-dessous respectent tous les deux la règle :



Dans le premier exemple, l'objectif de 100m<sup>2</sup> d'espaces verts complémentaires est atteint avec 90m<sup>2</sup> d'espaces en pleine terre d'un coefficient de 1 et 25m<sup>2</sup> de cheminements doux d'un coefficient de 0,4 ; soit :

$$(90\text{m}^2 \times 1) + (25\text{m}^2 \times 0,4) = 100\text{m}^2$$

Dans le second exemple, l'objectif de 100m<sup>2</sup> d'espaces verts complémentaires est atteint avec 25m<sup>2</sup> de cheminements doux d'un coefficient de 0,4, de 57m<sup>2</sup> de parking perméable comprenant une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm d'un coefficient de 0,7 et de 71m<sup>2</sup> de toiture végétalisée d'un coefficient de 0,7 ; soit :

$$(25\text{m}^2 \times 0,4) + (57\text{m}^2 \times 0,7) + (71\text{m}^2 \times 0,7) = 100\text{m}^2$$

## Essences locales

Les essences locales correspondent aux plantations d'espèces végétales indigènes adaptées au contexte géographique et climatique régional et qui présentent donc un intérêt écologique, telles que référencées dans la liste établie par l'Agence Régionale de la biodiversité d'Ile-de-France.

## Extension

Est considérée comme extension toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction principale existante sur le terrain.

## Façade - pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel ou fini. Un mur-pignon est une façade.

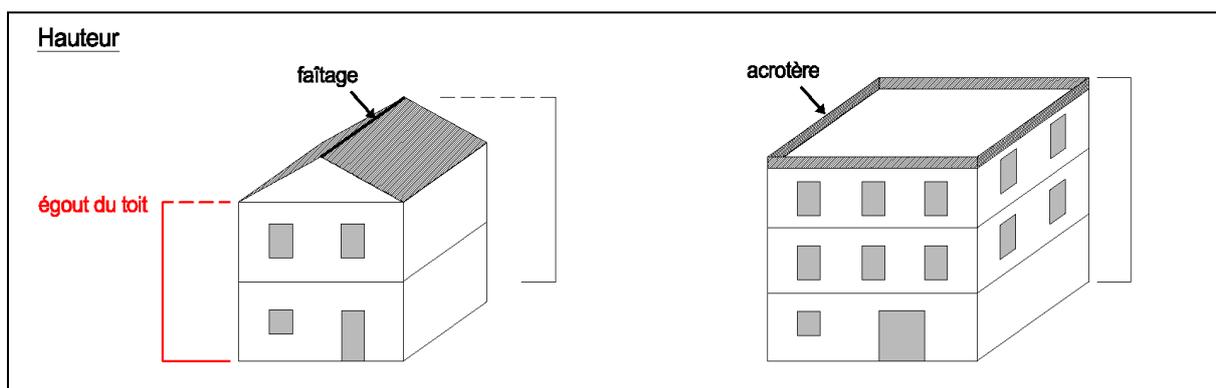
## Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

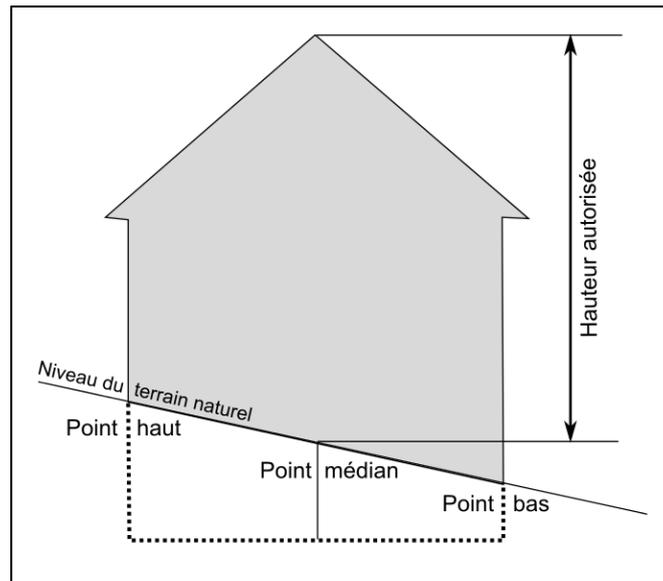
## Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des constructions est, sauf disposition particulière figurant au règlement de zone, une hauteur absolue et se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit puis jusqu'au point le plus haut de la construction (au faitage ou à l'acrotère).

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



Pour les terrains en pente, la hauteur se calcule à partir du point médian de la construction.



### Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Les installations classées sont régies par la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976 et ses décrets subséquents.

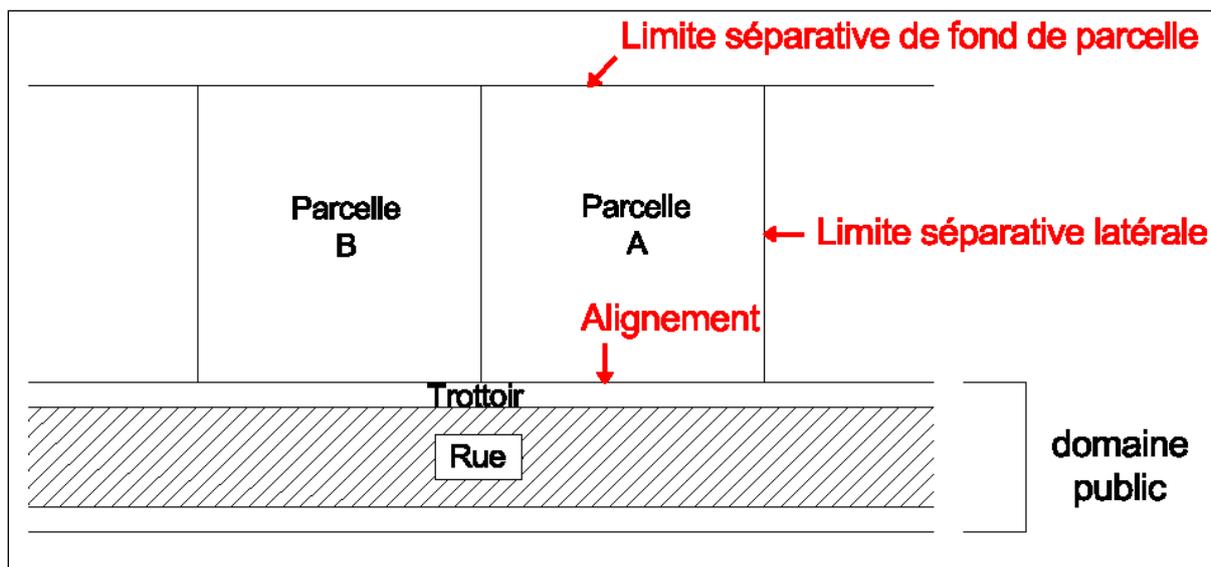
Les dispositions de la loi s'appliquent aux :

- usines
- ateliers
- dépôts
- chantiers
- et de manière générale à toutes installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée.

### Limites séparatives

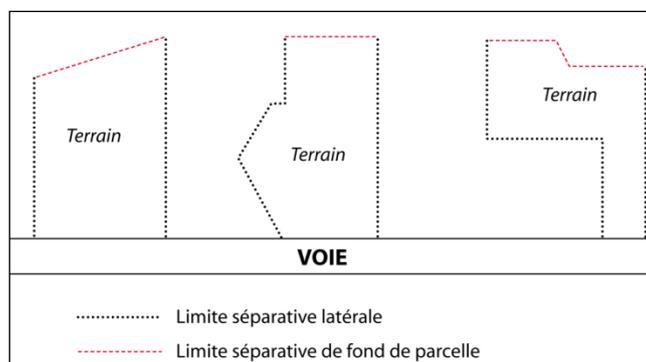
Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière. Il existe trois types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les emprises publiques et les voies publiques ou privées ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement ;
- les limites jointives de l'alignement, dites aussi limites d'alignement, séparant le domaine public des propriétés privées.



En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



### Matériaux biosourcés

Les matériaux biosourcés sont les matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale dont l'utilisation permet de limiter l'empreinte écologique de la construction, comme par exemple :

- les isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.) ;
- les mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.) ;
- les panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.) ;
- les matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges par exemple).

### **Module de plantation**

Voir « Unité de plantation ».

### **Mur végétalisé**

Ecosystème vertical conçu pour recouvrir les façades d'une construction. Au sens du présent règlement, les murs végétaux sont considérés comme des espaces verts complémentaires.

### **Mutualisation (stationnement)**

La mutualisation des places de stationnement consiste à limiter l'offre associée à un projet en fonction des possibilités d'accueil complémentaires de parcs de stationnement proches et/ou en fonction des complémentarités possibles sur des plages horaires ou journalières différentes.

Ainsi il peut être envisagé :

- soit à limiter l'offre privée associée à chaque projet immobilier en créant des parkings mutualisés qui répondent aux besoins complémentaires de plusieurs projets proches,
- soit à faire jouer la complémentarité d'usage entre des parkings publics et/ou privés existants pour éviter par exemple la construction d'un nouvel ouvrage.

La mutualisation peut donc être initiée dans le cadre d'opérations urbaines à venir (ZAC, etc.) ou envisagée dans le cas d'un tissu urbain déjà existant.

### **Ouverture**

Une ouverture est une baie qui assure l'éclairage d'une pièce de la construction.

Les jours, appelés parfois jours de souffrance ou de tolérance, sont des fenêtres destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air. Au sens du présent règlement, ces derniers ne sont pas assimilés à des ouvertures.

### **Saillie**

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (SDP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

### **Serrurerie/ dispositif à claire voie**

Barreaudage métallique verticale ou horizontale, qui constitue un élément prégnant de la clôture.

### **Sol ou terrain naturel**

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie

du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

### Surface de plancher (SDP)

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

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

### Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

### Unité de plantation

Cette notion se définit comme suit :

Plant	Taille à maturité	Tronc	Nombre d'unités de plantation
1 arbre de grand développement	> 20 m	Unique	8
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	Unique	4
1 arbuste	3 à 7 m	Unique ou multiple	2
1 buisson	1 à 3 m	Multiple	1

**> Module de plantation :** un module de plantation correspond à un regroupement de plusieurs sujets végétaux au sein d'un secteur délimité. Un module de plantation sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation.

### Voie

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation. Elle peut être le support de différents modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...),

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les servitudes de passage et les voies ferrées ne sont pas considérés comme des voies.

### **Voirie**

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules et déplacements actifs) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.

## 2. Destinations et sous destinations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**2**

**Dispositions  
communes à toutes  
les zones**

# 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

## Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

*Voir dispositions spécifiques dans le règlement de chacune des zones.*

### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

*Voir dispositions spécifiques dans le règlement de chacune des zones.*

## Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

### 2.1 Linéaires commerciaux à préserver ou développer au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme

Le long des voies ou section de voies repérées au document graphique par un figuré linéaire violet, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux (à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée) situés en rez-de-chaussée est autorisé sous réserve qu'il s'opère en faveur :

- Du commerce,
- De l'artisanat,
- D'une activité de service.

Le changement de destination en logements des locaux situés en rez-de-chaussée, le long des axes repérés au document graphique par un figuré linéaire est strictement interdit.

Le long des voies ou section de voies repérées au document graphique par un figuré linéaire rouge, les projets de constructions sont autorisés à condition qu'une partie des rez-de-chaussée donnant sur l'axe identifié soient destinés à des locaux commerciaux ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée.

Si toutefois les locaux commerciaux ou artisanaux, repérés par un figuré linéaire violet ou rouge, restaient vacants le changement de destination pourrait s'effectuer, en dernier lieu, en faveur d'un équipement d'intérêt collectif et service public.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

*Voir dispositions spécifiques dans le règlement de chacune des zones.*

#### 3.2 Hauteur des constructions

*Voir dispositions spécifiques dans le règlement de chacune des zones.*

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

*Voir dispositions spécifiques dans le règlement de chacune des zones.*

#### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Voir dispositions spécifiques dans le règlement de chacune des zones.*

#### 3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

*Voir dispositions spécifiques dans le règlement de chacune des zones.*

### Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 4.1 Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.*

#### Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Toutes constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édifices techniques et les extensions, doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains locaux.

Tout utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdit. Les matériaux, tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les ouvrages et édicules techniques propre à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

#### **Façades :**

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, etc.), ainsi que les façades latérales et arrières, qu'elles soient mitoyennes ou non, doivent être traités avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

#### **Toitures :**

Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie de par leur forme, leur couleur ou leur matériau avec celles des constructions avoisinantes.

Les toitures terrasses, accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères doivent être aménagés avec soin et traités comme une façade. Les gaines techniques doivent faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture de la construction. La végétalisation des toitures terrasses est encouragée.

Les couvertures des constructions annexes visibles depuis la rue doivent être traitées en harmonie avec celle du bâtiment principal. En outre, elles devront se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétaux.

#### **Clôtures :**

*Voir dispositions spécifiques dans le règlement de chacune des zones.*

## **4.2 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales**

### **4.2.1. Performances environnementales**

#### **Fonctionnalisation des toitures terrasses**

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...);
- agriculture urbaine (jardin potager, ruche...);
- végétalisation dans un objectif écologique;
- récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### **Gestion de l'eau**

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### **Choix des matériaux**

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

#### *4.2.2. Performances énergétiques*

### **Dispositif d'isolation extérieure**

*Pour toutes les zones à l'exception de la zone AUjop et du secteur AUjop-1 :*

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 3.4 et 3.5 et ne sont pas constitutifs d'emprise au sol à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de

profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

### **Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables**

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 3.2, à condition de ne pas dépasser 1,50 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

#### *4.2.3 Prise en compte des risques*

Les périmètres de servitudes d'utilité publique concernant la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sont reportées au plan de zonage. Tout projet de construction ou d'aménagement au sein de ces périmètres devra prendre en compte l'arrêté du 26/11/2015 annexé au PLU.

### **4.3 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique par un figuré ponctuel (étoile rose), au titre de l'article L151-19, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendu nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des constructions ou bien qu'ils respectent la préservation et la mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagères qui ont conduit à la classification de ces édifices.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes

Il s'agira en tous les cas de respecter ou de restaurer :

- L'organisation et la volumétrie d'ensemble des constructions,
- La composition des façades et des ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux, etc.)
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et/ou traditionnels des constructions en façade ou en couverture (cannelures, faïence, marquise, etc.) "

Dans ce sens, l'isolation par l'extérieur des éléments bâtis repérés n'est pas autorisée.

Le tableau des éléments à protéger figure en annexe du règlement.

## **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

*En sus des dispositions spécifiques dans le règlement de chacune des zones.*

### **5.1 Les Espaces verts paysagers au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces verts paysagers figurant au plan de zonage doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 85% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers... Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage. Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour les biens et personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité et indigène.

### **5.2 L'Espace vert paysager de « l'Aire des Vents » au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

L'Espace vert paysager de « l'Aire des Vents » figurant au plan de zonage doit conserver son aspect naturel et végétal. Au moins 85% de sa superficie doit être maintenue en espaces de pleine terre, libres ou plantés. Les aménagements et constructions devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage. Tout abattage d'arbre devra être compensé par la plantation d'au moins un arbre de même qualité et indigène.

### **5.3 Les jardins cultivés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les jardins familiaux figurant au plan de zonage doivent être maintenus en pleine terre. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3,20m.

### **5.4 Les alignements d'arbres au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces publics devront être re-végétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités techniques. Les fosses d'arbres qui accueilleront de

nouveaux sujets devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

### 5.5 Les mares au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Pour les mares figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 10 m autour de l'entité à partir du haut de la berge.

### 5.6 Les berges au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Toute nouvelle construction ou installation située à moins de 5 mètres du haut des berges ou du collecteur sont interdites.

## Article 6 : Stationnement

### 6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

#### 6.1.1. Modalités d'application :

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés ou non motorisés :

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute reconstruction après démolition.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements créés par la division.

En cas de projet comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de place de stationnement requis correspond aux normes fixées pour chacune d'entre-elles au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

#### 6.1.2 Modalités de calcul :

Lorsque le nombre de place de stationnement demandé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : Lorsqu'il est demandé 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, une construction de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra réaliser 2 places de stationnement.

#### 6.1.3 Conditions de réalisation :

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 mètres et une longueur de 5 mètres.

*Pour toutes les zones à l'exception de la zone AUjop et du secteur AUjop-1 :*

En cas d'impossibilité de réaliser les places les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain contigu, le constructeur peut se dégager de ses obligations soit :

- En acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- En obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération.

## 6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

*Pour toutes les zones à l'exception de la zone AUjop et du secteur AUjop-1 :*

Destinations	Normes
Habitation	<p><b><u>Logement :</u></b></p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par logement ;</li> <li>▪ Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au minimum, 0,5 place de stationnement par logement.</li> </ul> <p>Logement, hors locatif financé avec un prêt aidé par l'État :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il est demandé 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum de 1 place par logement et au maximum 2 places.</li> <li>▪ Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par logement.</li> </ul> <p><b><u>Hébergement :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.</li> </ul>
Commerces et activités de services	<p><b><u>Artisanat et commerce de détail :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les constructions présentant une surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup>, il n'est pas exigé de place de stationnement.</li> <li>▪ Pour les constructions présentant une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m<sup>2</sup> il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> entamée.</li> <li>▪ Pour les constructions présentant une surface de vente supérieure à 1000 m<sup>2</sup> il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> entamée.</li> <li>▪ Il est demandé, 1 aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente.</li> </ul>

Commerces et activités de services	<p><b><u>Restauration :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant, ainsi que des places « employer » à définir selon les besoins.</li> </ul> <p><b><u>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma :</u></b></p> <p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des besoins créés par l'activité de service ou le cinéma ;</li> <li>▪ De ses jours et heures de fréquentation ;</li> <li>▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité ;</li> <li>▪ De la desserte en transport en commun.</li> </ul> <p><b><u>Hébergement hôtelier et touristique :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 5 chambres.</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des besoins créés par l'équipement ;</li> <li>▪ De ses jours et heures de fréquentation ;</li> <li>▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité ;</li> <li>▪ De la desserte en transport en commun.</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p><b><u>Industrie :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> </ul> <p><b><u>Entrepôt :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> </ul> <p><b><u>Bureau :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il est demandé, au maximum, 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> </ul> <p><b><u>Centre de congrès et d'exposition :</u></b></p> <p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des besoins créés par la construction ;</li> <li>▪ De ses jours et heures de fréquentation ;</li> <li>▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité ;</li> </ul>

- |  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ De la desserte en transport en commun.</li></ul> |
|--|--|

### 6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p><b><u>Construction groupant plus de 2 logements :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les logements jusqu'à deux pièces principales, il est demandé au minimum un espace de stationnement d'une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement ;</li> <li>▪ Dans les autres cas, il est demandé au minimum un espace de stationnement d'une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Commerces et activités de services	<p>Pour les constructions de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est demandé, au minimum, 1 place pour 10 employés ainsi que des places « visiteurs » à définir selon les besoins.</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Il est demandé, au minimum, 1 place pour 10 employés ainsi que des places « visiteurs » à définir selon les besoins</p> <p>Par ailleurs, pour les établissements scolaires il est demandé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p><b><u>Entrepôt, Industrie :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il est demandé, au minimum, 1 place pour 10 employés ainsi que des places « visiteurs » à définir selon les besoins.</li> </ul> <p><b><u>Bureau :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il est demandé, au minimum, 1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>

## 3. Equipement et réseaux

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Permettre la circulation des moyens de secours, des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

#### Voies nouvelles :

Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et d'enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

#### Conditions d'accès aux voies :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisation du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique.

Un local de stockage ou une aire de stockage des containers d'ordures ménagères devra figurer au plan masse des futurs projets pour s'intégrer, dans les meilleures conditions, au paysage. Un local intégré au bâtiment sera privilégié.

Pour les constructions de plus de 3 logements, un local offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et accessible depuis la voie publique doit être prévu. En cas de commerce intégré à la construction, un local de stockage des déchets indépendant pour le local commercial devra être prévu.

## Article 8 : Desserte par les réseaux

### 8.1 Eau potable

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

### 8.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Conformément à la législation en vigueur, les eaux usées non domestiques (artisanat, commerce...) doivent faire l'objet d'un prétraitement réglementaire et bénéficier d'une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau afin d'être rejetées au sein du réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

En l'absence du réseau public d'assainissement ou bien en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception du dispositif doit permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

### 8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces potentiellement polluées (parkings de surface, lavage de véhicules et de voies...) doivent être traitées avant rejet au réseau collecteur. Ce traitement peut être assuré par des techniques végétales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être la première solution recherchée. Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante) doivent être privilégiées sous réserve que la nature des sols soit adaptée.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme au règlement départemental d'assainissement selon le secteur du projet.

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

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

### 8.4 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain et être regroupés sous trottoir.

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



**3**

**Dispositions  
applicables aux zones  
urbaines**



# 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

## Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

En zone UH, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce de gros ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles-mentionnées au 1.2 ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux mentionnées au 1.2.

### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En zone UH, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200m<sup>2</sup>;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent ;

- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation ou à déclaration à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
  - qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
  - que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

## **Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

### **2.1 Linéaires commerciaux à préserver ou développer au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*



## 2. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

##### 3.1.1 Dispositions générales

En zone UH, l'emprise au sol de constructions, annexes comprises, ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

##### 3.1.2 Dispositions particulières

###### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

###### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol est autorisée sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement des murs existants.

#### 3.2 Hauteur des constructions

##### 3.2.1 Dispositions générales

En zone UH, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage ou 13 mètres à l'acrotère. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+3.

##### 3.2.2 Dispositions particulières

###### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur n'est réglementée.

###### Cas des constructions accueillant des locaux destinés aux commerces et activités de service en rez-de-chaussée :

Dans le cas de construction accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés aux commerces et activités de service, la hauteur maximale fixée au 3.2.1 peut être majorée d'1 mètre.

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

#### 3.3.1 Dispositions générales

En zone UH, le nu des façades des constructions doit être édifié soit :

- A l'alignement des voies emprises publiques existantes ou à créer ;
- En recul d'au moins 4 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois, aux abords de la places Gabriel Péri, les constructions devront s'implanter obligatoirement à l'alignement des voies et emprises publiques afin de conforter l'ordonnancement existant des constructions.

#### 3.3.2 Dispositions particulières

##### Cas des saillies :

Les saillies édifiées en surplomb des voies et emprises publiques sont autorisées conformément au règlement de voirie en vigueur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoire sont assimilées aux saillies visées ci-dessus.

##### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des murs existants et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.4.1 Dispositions générales

En zone UH, sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter soit :

- Sur une des limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance mesurée perpendiculairement en tous point de la construction doit être au moins égale à :

- $L=H/2$  avec un minimum de 4 mètres en cas d'ouverture ;
- $L=H/3$  avec un minimum de 2,5 mètres en cas de mur aveugle.

Toutefois, dans une bande de 15 mètre à partir de l’alignement repéré aux documents graphiques, les constructions devront s’implanter obligatoirement sur les deux limites séparatives latérales afin de garantir un ordre continu des constructions. Au-delà de cette bande, les règles précitées sont applicables.

#### 3.4.2 Dispositions particulières

##### Cas des annexes :

Non réglementée

##### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d’extension sont autorisés sous réserve qu’ils s’opèrent dans le prolongement des murs existants et qu’ils n’aggravent pas le non-respect des règles.

### 3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

#### 3.5.1 Dispositions générales

En zone UH, la distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de :

- 8 mètres si les deux façades comportent une ouverture ;
- 6 mètres si une des deux façades comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les deux façades sont aveugles.

#### 3.5.2 Dispositions particulières

##### Cas des équipements d’intérêt collectif et services publics :

La distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües à destination d’équipements d’intérêt collectif et de services publics n’est pas réglementée.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1 Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

#### Composition d’ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

### **Façades :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **Toitures :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **Clôtures :**

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres.

## **4.2 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **4.3 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **5.1 Traitement des espaces libres**

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes. Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables

à la réalisation des projets (implantation des constructions, réalisation des accès). Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre à terme de haute tige.

La conception des espaces libres devra privilégier la diversité des strates végétales (arborée, arbustive ou herbacée).

Les plantations devront être composées d'espèces locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre pour 3 places de stationnement. Le nombre de sujets végétaux à planter sera calculé par tranche entamée.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

## 5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En UH, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 15% minimum de l'unité foncière en pleine terre,
- 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Les espaces verts complémentaires sont comptabilisés par application d'un coefficient pondérateur d'après les modalités suivantes :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80m de terre végétale, ou les toitures végétalisées ;
- 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants et/ou alvéolés, stabilisés et matériaux granulaires, parkings perméables, platelages en bois...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80m ;
- 0,2 pour les murs végétalisés ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

## Article 6 : Stationnement

### 6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

#### 6.1.1. Modalités d'application :

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### 6.1.2 Modalités de calcul :

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### 6.1.3 Conditions de réalisation :

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## 6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## 6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## 3. Equipement et réseaux

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### Article 8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Eau potable

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.2 Eaux usées

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.4 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

# 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

## Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

En zone UT, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce de gros ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles-mentionnées au 1.2 ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux mentionnées au 1.2.

### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En zone UT, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200m<sup>2</sup> ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent ;

- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation ou à déclaration à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
  - qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
  - que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

## **Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

### **2.1 Linéaires commerciaux à préserver ou développer au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*



## 2. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

##### 3.1.1 Dispositions générales

En zone UT, l'emprise au sol de constructions, annexes comprises, ne peut excéder 45% de l'unité foncière.

##### 3.1.2 Dispositions particulières

###### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

###### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol est autorisée sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement des murs existants.

#### 3.2 Hauteur des constructions

##### 3.2.1 Dispositions générales

En zone UT, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage ou 10 mètres à l'acrotère. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+2.

##### 3.2.2 Dispositions particulières

###### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur n'est pas réglementée.

###### Cas des constructions accueillant des locaux destinés aux commerces et activités de service en rez-de-chaussée :

Dans le cas de construction accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés aux commerces et activités de service, la hauteur maximale fixée au 3.2.1 peut être majorée d'1 mètre.

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

#### 3.3.1 Dispositions générales

En zone UT, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 4 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

#### 3.3.2 Dispositions particulières

##### Cas des saillies :

Les saillies édifiées en surplomb des voies et emprises publiques sont autorisées conformément au règlement de voirie en vigueur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoire sont assimilées aux saillies visées ci-dessus.

##### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des murs existants et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.4.1 Dispositions générales

En zone UT, pour les terrains dont la largeur au droit à construire est inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives.

En zone UT, pour les terrains dont la largeur au droit à construire est supérieur à 15 mètres, les constructions doivent s'implanter soit :

- Sur une des limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance mesurée perpendiculairement en tous points de la construction doit être au moins égale à :

- $L=H/2$  avec un minimum de 4 mètres en cas d'ouverture ;
- $L=H/3$  avec un minimum de 2,5 mètres en cas de mur aveugle.

### 3.4.2 Dispositions particulières

#### Cas des annexes :

Non réglementée

#### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des murs existants et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

## 3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

### 3.5.1 Dispositions générales

En zone UT, la distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de :

- 8 mètres si les deux façades comportent une ouverture ;
- 6 mètres si une des deux façades comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les deux façades sont aveugles.

### 3.5.2 Dispositions particulières

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

La distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1 Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

#### **Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### **Façades :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **Toitures :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **Clôtures :**

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres.

### **4.2 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **4.3 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **5.1 Traitement des espaces libres**

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes. Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à la réalisation des projets (implantation des constructions, réalisation des accès). Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre à terme de haute tige.

La conception des espaces libres devra privilégier la diversité des strates végétales (arborée, arbustive ou herbacée).

Les plantations devront être composées d'espèces locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre pour 3 places de stationnement. Le nombre de sujets végétaux à planter sera calculé par tranche entamée.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

## 5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

45% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 30% minimum de l'unité foncière en pleine terre,
- 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Les espaces verts complémentaires sont comptabilisés par application d'un coefficient pondérateur d'après les modalités suivantes :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80m de terre végétale, ou les toitures végétalisées ;
- 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants et/ou alvéolés, stabilisés et matériaux granulaires, parkings perméables, platelages en bois...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80m ;
- 0,2 pour les murs végétalisés ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

## Article 6 : Stationnement

### 6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

#### 6.1.1. Modalités d'application :

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 6.1.2. Modalités de calcul :

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### **6.1.3 Conditions de réalisation :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### Article 8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Eau potable

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.2 Eaux usées

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.4 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

# 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

## Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

En zone UC et dans les secteurs UCa et UCb, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique et de cinéma ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles-mentionnées au 1.2 ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération, à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 ;
- Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux mentionnées au 1.2.

### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En zone UC et dans les secteurs UCa et UCb, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200m<sup>2</sup> ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent ;

- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation ou à déclaration à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
  - qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
  - que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

## **Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

### **2.1 Linéaires commerciaux à préserver ou développer au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*



## 2. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

##### 3.1.1 Dispositions générales

En zone UC à l'exclusion du secteur UCa, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

En secteur UCa uniquement, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 40% de l'unité foncière.

En secteur UCb uniquement, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

##### 3.1.2 Dispositions particulières

###### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

En zone UC et en secteur UCa, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

###### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol est autorisée sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement des murs existants.

#### 3.2 Hauteur des constructions

##### 3.2.1 Dispositions générales

En zone UC et pour le secteur UCb, à l'exclusion du secteur UCa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage ou 16 mètres à l'acrotère. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+4.

En secteur UCa uniquement, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18 mètres au faîtage ou 19 mètres à l'acrotère. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+5. En secteur UCb uniquement, la hauteur maximale des constructions est limitée à 22 mètres au faîtage ou 23 mètres à l'acrotère.

### 3.2.2 Dispositions particulières

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur n'est pas réglementée.

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

### 3.3.1 Dispositions générales

En zone UC et dans le secteur UCa, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 4 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

En secteur UCb uniquement, le nu des façades de toute construction doit être édifié : soit à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies, soit en retrait minimum de 2 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies.

### 3.3.2 Dispositions particulières

#### Cas des saillies :

Les saillies édifiées en surplomb des voies et emprises publiques sont autorisées conformément au règlement de voirie en vigueur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoire sont assimilées aux saillies visées ci-dessus.

#### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des murs existants et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

## 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.4.1 Dispositions générales

En zone UC et en secteur UCa, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance mesurée perpendiculairement en tous point de la construction doit être au moins égale à :

- $L=H/2$  avec un minimum de 8 mètres en cas d'ouverture ;
- $L=H/3$  avec un minimum de 4 mètres en cas de mur aveugle.

### 3.4.2 Dispositions particulières

#### Cas des annexes :

Non réglementée

#### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des murs existants et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

## 3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

### 3.5.1 Dispositions générales

En zone UC et en secteur UCa, la distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de :

- 10 mètres si les deux façades comportent une ouverture ;
- 8 mètres si une des deux façades comporte une ouverture ;
- 6 mètres si les deux façades sont aveugles.

### 3.5.2 Dispositions particulières

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'implantation des constructions non contigües sur une même n'est pas réglementée.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1 Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

#### **Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### **Façades :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **Toitures :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **Clôtures :**

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- D'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres. Toutefois, pour des raisons de sécurité défense la hauteur des clôtures pourra être portée à 3 mètres aux abords immédiats de la caserne rose.
- D'une lisse, d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, marquant la limite de propriété.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres.

## **4.2 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **4.3 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

# **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

## **5.1 Traitement des espaces libres**

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes. Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à la réalisation des projets (implantation des constructions, réalisation des accès). Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre à terme de haute tige.

La conception des espaces libres devra privilégier la diversité des strates végétales (arborée, arbustive ou herbacée).

Les plantations devront être composées d'espèces locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre pour 3 places de stationnement. Le nombre de sujets végétaux à planter sera calculé par tranche entamée.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

## 5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En zone UC et pour le secteur UCb, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 20% minimum de l'unité foncière en pleine terre,
- 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

En zone UCa, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 35% minimum de l'unité foncière en pleine terre,
- 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Les espaces verts complémentaires sont comptabilisés par application d'un coefficient pondérateur d'après les modalités suivantes :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80m de terre végétale, ou les toitures végétalisées ;
- 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants et/ou alvéolés, stabilisés et matériaux granulaires, parkings perméables, platelages en bois...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80m ;
- 0,2 pour les murs végétalisés ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

## **Article 6 : Stationnement**

### **6.1 Modalités d'application des normes de stationnement**

#### *6.1.1. Modalités d'application :*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### *6.1.2 Modalités de calcul :*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### *6.1.3 Conditions de réalisation :*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### Article 8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Eau potable

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.2 Eaux usées

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.4 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

# 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

## Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

En zone UR, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce de gros, hébergements hôtelier et touristique et cinéma ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles-mentionnées au 1.2 ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux mentionnées au 1.2.

### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En zone UR, sont autorisés sous conditions :

- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation ou à déclaration à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
  - qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;

- que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

## **Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*



## 2. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

##### 3.1.1 Dispositions générales

En zone UR, l'emprise au sol de constructions, annexes comprises, ne peut excéder 40% de l'unité foncière.

##### 3.1.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol est autorisée sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement des murs existants.

#### 3.2 Hauteur des constructions

En zone UR, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+1+C.

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

##### 3.3.1 Dispositions générales

En zone UR, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 4 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

##### 3.3.2 Dispositions particulières

Cas des saillies :

Les saillies édifiées en surplomb des voies et emprises publiques sont autorisées conformément au règlement de voirie en vigueur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoire sont assimilées aux saillies visées ci-dessus.

### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des murs existants et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

## 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.4.1 Dispositions générales

En zone UR, les constructions doivent s'implanter soit :

- Sur les limites séparatives ;
- Sur une des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance mesurée perpendiculairement en tous point de la construction doit être au moins égale à :

- $L=H/2$  avec un minimum de 4 mètres en cas d'ouverture ;
- $L=H/3$  avec un minimum de 2,5 mètres en cas de mur aveugle.

### 3.4.2 Dispositions particulières

#### Cas des annexes :

Non réglementée

### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des murs existants et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

## 3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

### 3.5.1 Dispositions générales

En zone UR, la distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de :

- 8 mètres si les deux façades comportent une ouverture ;
- 6 mètres si une des deux façades comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les deux façades sont aveugles.

## **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **4.1 Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures**

#### **Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### **Façades :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### **Toitures :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### **Clôtures :**

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres.

### **4.2 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **4.3 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes. Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à la réalisation des projets (implantation des constructions, réalisation des accès). Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre à terme de haute tige.

La conception des espaces libres devra privilégier la diversité des strates végétales (arborée, arbustive ou herbacée).

Les plantations devront être composées d'espèces locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre pour 3 places de stationnement. Le nombre de sujets végétaux à planter sera calculé par tranche entamée.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

### 5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En zone UR, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 40% minimum de l'unité foncière en pleine terre,
- 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Les espaces verts complémentaires sont comptabilisés par application d'un coefficient pondérateur d'après les modalités suivantes :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80m de terre végétale, ou les toitures végétalisées ;

- 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants et/ou alvéolés, stabilisés et matériaux granulaires, parkings perméables, platelages en bois...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80m ;
- 0,2 pour les murs végétalisés ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

## **Article 6 : Stationnement**

### **6.1 Modalités d'application des normes de stationnement**

#### *6.1.1. Modalités d'application :*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### *6.1.2 Modalités de calcul :*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### *6.1.3 Conditions de réalisation :*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### Article 8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Eau potable

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.2 Eaux usées

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.4 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

# 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

## Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

En zone UE, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerces et d'activités de service ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux mentionnées au 1.2.

### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En zone UE, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation à condition qu'ils soient liés à la fonction de gardiennage ou directement nécessaire à une construction, installation ou ouvrage autorisés dans la zone.
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts à condition qu'ils répondent aux besoins de stockage du matériel liés à la pratique des sports,

loisirs ou entretien des sites ou directement nécessaire à une construction, installation ou ouvrage autorisés dans la zone.

- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

## **Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*



## 2. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

##### 3.1.1 Dispositions générales

En zone UE, l'emprise au sol de constructions, annexes comprises, ne peut excéder 25% de l'unité foncière.

##### 3.1.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol est autorisée sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement des murs existants.

#### 3.2 Hauteur des constructions

##### 3.2.1 Dispositions générales

En zone UE, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage ou 13 mètres à l'acrotère. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+3.

##### 3.2.2 Dispositions particulières

Cas des constructions à destination d'habitation :

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

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

##### 3.3.1 Dispositions générales

En zone UE, le nu des façades des constructions doit être édifié soit :

- A l'alignement des et emprises publiques existantes ou à créer.
- En recul d'au moins 3 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

### 3.3.2 Dispositions particulières

#### Cas des saillies :

Les saillies édifiées en surplomb des voies et emprises publiques sont autorisées conformément au règlement de voirie en vigueur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoire sont assimilées aux saillies visées ci-dessus.

#### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des murs existants et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

## 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.4.1 Dispositions générales

En zone UE, les constructions doivent s'implanter soit :

- Sur une des limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance mesurée perpendiculairement en tous points de la construction doit être au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

### 3.4.2 Dispositions particulières

#### Cas des annexes :

Non réglementée

#### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des murs existants et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

## 3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

En zone UE, la distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de :

- 8 mètres si les deux façades comportent une ouverture ;

- 6 mètres si une des deux façades comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les deux façades sont aveugles.

## **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **4.1 Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures**

#### **Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### **Façades :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### **Toitures :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### **Clôtures :**

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- D'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres.
- D'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.

### **4.2 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### 4.3 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### 5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes. Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à la réalisation des projets (implantation des constructions, réalisation des accès). Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre à terme de haute tige.

La conception des espaces libres devra privilégier la diversité des strates végétales (arborée, arbustive ou herbacée).

Les plantations devront être composées d'espèces locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre pour 3 places de stationnement. Le nombre de sujets végétaux à planter sera calculé par tranche entamée.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

### 5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En zone UE, 55% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 45% minimum de l'unité foncière en pleine terre,
- 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Les espaces verts complémentaires sont comptabilisés par application d'un coefficient pondérateur d'après les modalités suivantes :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80m de terre végétale, ou les toitures végétalisées ;
- 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants et/ou alvéolés, stabilisés et matériaux granulaires, parkings perméables, platelages en bois...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80m ;
- 0,2 pour les murs végétalisés ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

## **Article 6 : Stationnement**

### **6.1 Modalités d'application des normes de stationnement**

#### *6.1.1. Modalités d'application :*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### *6.1.2 Modalités de calcul :*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### *6.1.3 Conditions de réalisation :*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## 3. Equipement et réseaux

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### Article 8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Eau potable

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.2 Eaux usées

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.4 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*



# 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

## Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

En zone UI, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles autorisées au 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension à l'exception de celles mentionnées au 1.2 ;
- Les terrains de caravanes ;
- Les terrains de camping ;
- Les dépôts et déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 ;
- Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux mentionnées au 1.2 .

### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En zone UI, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation à condition qu'ils soient liés à la fonction de gardiennage ou directement nécessaire à une construction, installation ou ouvrage autorisés dans la zone.

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie à la condition expresse qu'ils soient compatibles avec l'environnement résidentiel voisin et qu'ils n'engendrent pas de nuisances pour les constructions avoisinantes.
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce à condition qu'ils n'induisent pas un trafic ou des nuisances incompatibles avec l'environnement résidentiel de la zone et qu'ils présentent une surface de plancher inférieure à 300m<sup>2</sup>.
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, à déclaration ou enregistrement à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des utilisateurs de la zone ;
  - qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
  - qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
  - que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

## **Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

### **2.1 Linéaires commerciaux à préserver ou développer au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*



## 2. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

##### 3.1.1 Dispositions générales

En zone UI, l'emprise au sol de constructions, annexes comprises, ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

##### 3.1.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol est autorisée sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement des murs existants.

#### 3.2 Hauteur des constructions

##### 3.2.1 Dispositions générales

En zone UI, la hauteur maximale des constructions est limitée à 16 mètres à l'acrotère ou au faîtage. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+4.

##### 3.2.2 Dispositions particulières

Cas des constructions à destination d'habitation :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

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

##### 3.3.1 Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en retrait d'au moins 1 m par rapport à cet alignement.

### 3.3.2 Dispositions particulières

#### Cas des saillies :

Les saillies édifiées en surplomb des voies et emprises publiques sont autorisées conformément au règlement de voirie en vigueur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoire sont assimilées aux saillies visées ci-dessus.

#### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des murs existants et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

## 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.4.1 Dispositions générales

En zone UI, les constructions doivent s'implanter soit :

- Sur une des limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance mesurée perpendiculairement en tous points de la construction doit être au moins égale à :

- $L=H$  avec un minimum de 8 mètres en cas d'ouverture ;
- $L= H/2$  avec un minimum de 4 mètres en cas de mur aveugle.

Toutefois, lorsqu'une parcelle est mitoyenne avec une zone d'habitation, le retrait par rapport à la limite commune avec la zone d'habitation est obligatoire.

### 3.4.2 Dispositions particulières

#### Cas des annexes :

Non réglementée

#### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des murs existants et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

### 3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

En zone UI, la distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de :

- 8 mètres si les deux façades comportent une ouverture ;
- 6 mètres si une des deux façades comporte une ouverture ;
- ~~4 mètres si les deux façades sont aveugles.~~

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1 Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

#### Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### Façades :

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### Toitures :

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### Clôtures :

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

Les clôtures sur rue seront doublées de préférence d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres.

#### 4.2 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 4.3 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### 5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

La conception des espaces libres devra privilégier la diversité des strates végétales (arborée, arbustive ou herbacée).

Les plantations devront être composées d'espèces locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Les aires de stationnement non couvertes doivent recevoir un traitement paysager et être plantées a minima à raison d'une unité de plantation pour une place de stationnement. Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation, à raison d'un module de plantation par tranche échue de 10 places de stationnement. Les modules de plantations doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

#### 5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En zone UI, 40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 10% minimum de l'unité foncière en pleine terre,
- 30% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Les espaces verts complémentaires sont comptabilisés par application d'un coefficient pondérateur d'après les modalités suivantes :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80m de terre végétale, ou les toitures végétalisées ;
- 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants et/ou alvéolés, stabilisés et matériaux granulaires, parkings perméables, platelages en bois...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80m ;
- 0,2 pour les murs végétalisés ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

## **Article 6 : Stationnement**

### **6.1 Modalités d'application des normes de stationnement**

#### *6.1.1. Modalités d'application :*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### *6.1.2. Modalités de calcul :*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### *6.1.3. Conditions de réalisation :*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## 3. Equipement et réseaux

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### Article 8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Eau potable

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.2 Eaux usées

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.4 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

# 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

## Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

En zone UZ et en secteur UZa, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce de gros ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension à l'exception de celles mentionnées au 1.2 ;
- Les terrains de campings, de caravanings et les caravanes isolées à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 ;
- Les dépôts et déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 ;
- Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux mentionnées au 1.2.

### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En zone UZ et en secteur UZa, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation à condition qu'ils soient liés à la fonction de gardiennage ou directement nécessaire à une construction, installation ou ouvrage autorisés dans la zone.
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ou nécessaires au bon fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris

- Le stationnement de caravanes nécessaires aux activités de fonctionnement de la zone ;
- Les dépôts et déchets de toutes natures, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au fonctionnement du service aéroportuaire ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce et activités de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone aéroportuaires ;
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers, qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ou directement nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

## **Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

### **2.1 Linéaires commerciaux à préserver ou développer au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*



## 2. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

##### 3.1.1 Dispositions générales

En zone UZ, l'emprise au sol de constructions, annexes comprises, n'est pas réglementée.

En secteur UZa uniquement, l'emprise au sol de constructions, annexes comprises, ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

##### 3.1.2 Dispositions particulières

##### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol est autorisée sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement des murs existants.

#### 3.2 Hauteur des constructions

En zone UZ et en secteur UZa, la hauteur maximale des constructions devra respecter les servitudes fixées par le service de l'aviation civile (DGAC), mentionnées au plan de servitude de dégagement aéronautique.

Toutefois en secteur UZa, dans une bande de 20 mètre de largeur délimitée à partir de l'alignement de la 2<sup>nd</sup> division blindée, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.

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

##### 3.3.1 Dispositions générales

En zone UZ, le nu des façades des constructions doit être édifié soit :

- A l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- En recul d'au moins 4 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

En secteur UZa uniquement, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins H=L des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

### 3.3.2 Dispositions particulières

#### Cas des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris :

Les constructions et installations précitées peuvent être édifiées soit :

- A l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- En recul d'au moins 1 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

#### Cas des saillies :

Les saillies édifiées en surplomb des voies et emprises publiques sont autorisées conformément au règlement de voirie en vigueur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoire sont assimilées aux saillies visées ci-dessus.

#### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des murs existants et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

## 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 3.4.1 Dispositions générales

En zone UZ, les constructions doivent s'implanter soit :

- Sur les limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance mesurée perpendiculairement en tous points de la construction doit être au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois, lorsqu'une parcelle est mitoyenne avec une zone d'habitation, le retrait par rapport à la limite commune avec la zone d'habitation est obligatoire. Les constructions devront alors observer un retrait d'au moins  $L=H/2$  avec un minimum de 10 mètres.

En secteur UZa uniquement, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

### 3.4.2 Dispositions particulières

#### Cas des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris :

Les constructions et installations précitées peuvent s'implanter soit :

- Sur les limites séparatives ;
- Sur une des limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance mesurée perpendiculairement en tous points de la construction doit être au moins égale à 1 mètre des limites séparatives.

#### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des murs existants et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

### 3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

En zone UZ et en secteur UZa, la distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües doit être au moins égale à :

- 8 mètres si les deux façades comportent une ouverture ;
- 6 mètres si une des deux façades comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les deux façades sont aveugles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### 4.1 Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

*Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.*

#### **Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **Façades :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **Toitures :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **Clôtures :**

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur et/ou d'un dispositif ajouré. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres.

## **4.2 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

*Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.*

## **4.3 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **5.1 Traitement des espaces libres**

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les plantations devront être composées d'espèces locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

Dans le seul secteur UZa :

La conception des espaces libres devra privilégier la diversité des strates végétales (arborée, arbustive ou herbacée).

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement. Le nombre de sujets végétaux à planter sera calculé par tranche entamée.

## 5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En zone UZ, 20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 10% minimum de l'unité foncière en pleine terre ;
- 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

En zone UZa, 25% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 20% minimum de l'unité foncière en pleine terre,
- 5% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Les espaces verts complémentaires sont comptabilisés par application d'un coefficient pondérateur d'après les modalités suivantes :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80m de terre végétale, ou les toitures végétalisées ;
- 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants et/ou alvéolés, stabilisés et matériaux granulaires, parkings perméables, platelages en bois...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80m ;
- 0,2 pour les murs végétalisés ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

## **Article 6 : Stationnement**

### **6.1 Modalités d'application des normes de stationnement**

#### *6.1.1. Modalités d'application :*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### *6.1.2 Modalités de calcul :*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### *6.1.3 Conditions de réalisation :*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## 3. Equipement et réseaux

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### Article 8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Eau potable

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.2 Eaux usées

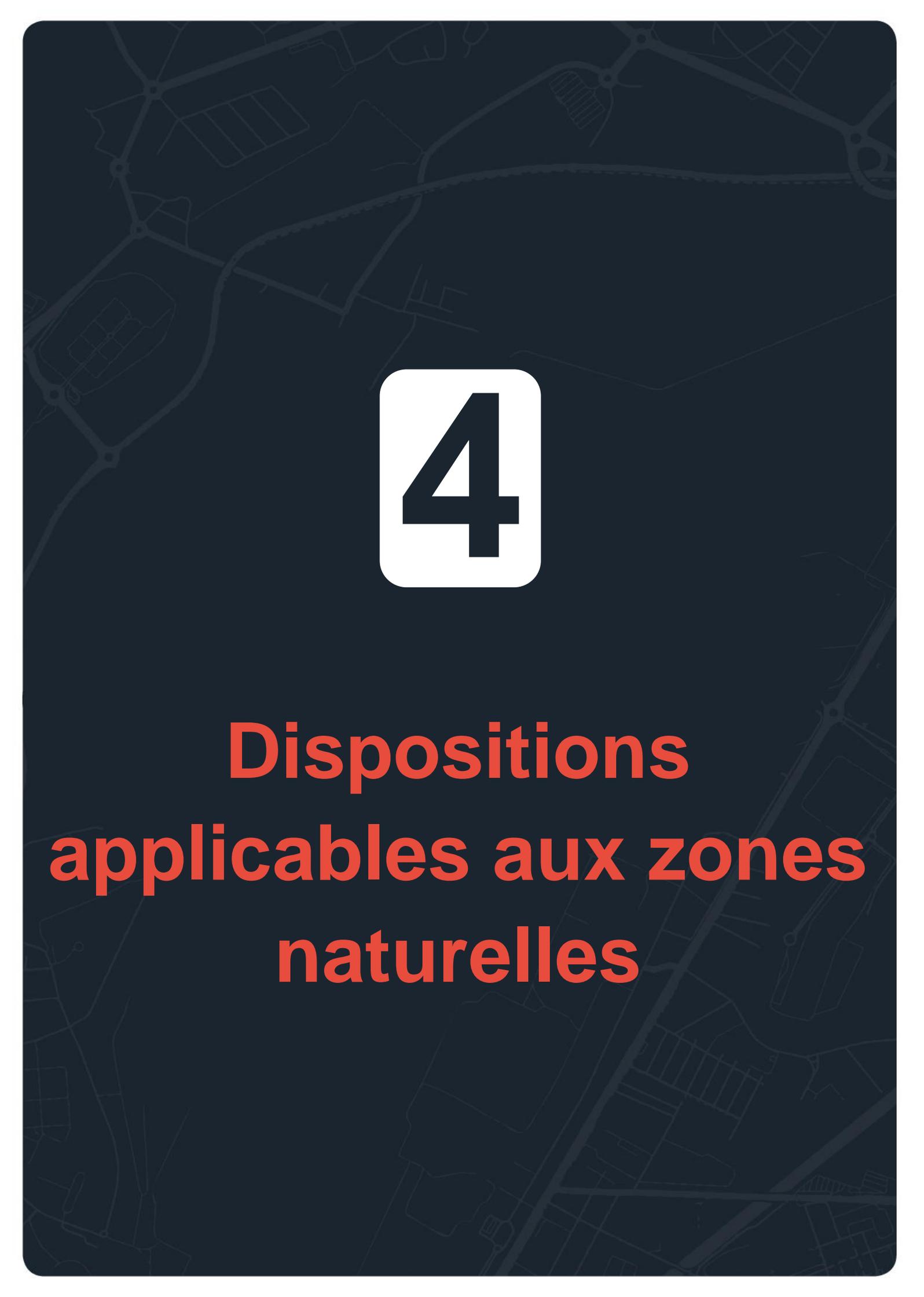
*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.4 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*



**4**

**Dispositions  
applicables aux zones  
naturelles**

# 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

## Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Dans la zone N, secteurs compris, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 de la présente zone sont interdites, y compris le changement de destination de toute construction vers de l'habitation.

### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone N, secteurs compris, sont autorisés sous conditions :

Les travaux, installations légères et aménagements liés à la desserte et aux activités de promenade et de découverte ainsi que celles nécessaires à l'observation du milieu naturel.

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou des réseaux d'intérêt public, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation, l'entretien, l'usage ou la mise en valeur des espaces naturels.

Dans le seul secteur Nn2000, sont autorisées sous conditions :

Les extensions des constructions existantes dédiées à la gestion de l'eau et de l'assainissement, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère des sites et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 50m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux. Ces extensions doivent prendre place dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions existantes (rayon compté perpendiculairement en chaque point de façade).

Dans le seul secteur NI, sont autorisés sous conditions :

Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics de loisirs et de sports, ainsi qu'à la mise en valeur des espaces naturels, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

*Non réglementé.*

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain et ne doit pas 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 patrimoniales.

#### 3.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7m et ne doit pas 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 patrimoniales.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement.

#### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions se fera en retrait par rapport aux limites séparatives, d'une distance au moins égale à 3 mètres.

#### 3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

En zone N, la distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de :

- 8 mètres si les deux façades comportent une ouverture ;
- 6 mètres si une des deux façades comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les deux façades sont aveugles.

### Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 4.1 Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

### **Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **Façades :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **Toitures :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### **Clôtures :**

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront constituées d'un grillage ajouré doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est fortement recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol afin d'assurer le déplacement de la petite faune terrestre. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres.

## **4.2 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales**

### **Performances environnementales**

*Voir les dispositions communes à toutes les zones.*

### **Performances énergétiques**

Non réglementé. La réglementation thermique en vigueur s'applique.

## **4.3 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

### **5.1 Traitement des espaces libres**

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

La conception des espaces libres devra privilégier la diversité des strates végétales (arborée, arbustive ou herbacée).

Les plantations devront être composées d'espèces locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum de 2 arbres pour 4 places de stationnement. Le nombre de sujets végétaux à planter sera calculé par tranche entamée.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

### **5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementé.

## **Article 6 : Stationnement**

### **6.1 Modalités d'application des normes de stationnement**

#### *6.1.1. Modalités d'application :*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### *6.1.2 Modalités de calcul :*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### *6.1.3 Conditions de réalisation :*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## 6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

### 6.2.1. Dispositions générales :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

### 6.2.2. Dispositions spécifiques :

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :

- Des besoins créés par l'équipement ;
- De ses jours et heures de fréquentation ;
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité ;
- De la desserte en transport en commun.

## 6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

### 6.3.1. Dispositions générales :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

### 6.3.2. Dispositions spécifiques :

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Il est demandé, au minimum, 1 place pour 10 employés ainsi que des places « visiteurs » à définir selon les besoins.



## 3. Equipement et réseaux

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### Article 8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Eau potable

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.2 Eaux usées

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.4 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*



**5**

**Dispositions  
applicables aux zones  
à urbaniser**

## Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

En zone AUjop, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce à l'exception de celles mentionnées au 1.2;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées au 1.2;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux mentionnées au 1.2

#### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Cette zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et sous réserve d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce dès lors qu'elles n'induisent pas de trafic ou de nuisances incompatibles avec la présence d'un environnement résidentiel, à l'artisanat.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ICPE soumises à autorisation ou à déclaration à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des utilisateurs de la zone ;
  - qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
  - qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
  - que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

## **Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

##### 3.1.1 Dispositions générales

En zone AUjop, l'emprise au sol de constructions, annexes comprises, ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas règlementée :

- Dans le secteur AUjop-1 ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 3.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale est limitée à 22 mètres à l'acrotère ou au faîtage. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximal admis est R+6. Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé, sans modification du nombre de niveaux maximal admis, dans la limite de 10% (soit 24,20m maximum), afin de permettre les modes constructifs à base de matériaux biosourcés.

Toutefois, en cohérence avec les intentions d'aménagement développées dans l'OAP qui visent à garantir une variation des hauteurs et une préservation des vues en direction des grands ensembles naturels, il est précisé que la hauteur des constructions devra varier au sein même des îlots et entre les différents îlots.

Par ailleurs, pour permettre l'émergence de bâtiments signaux sur le secteur, une hauteur maximale de 25 mètres à l'acrotère ou au faîtage pourra ponctuellement être autorisée. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximal admis est R+7. Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé, sans modification du nombre de niveaux maximal admis, dans la limite de 10%, soit 27,50m maximum) afin de permettre les modes constructifs à base de matériaux biosourcés.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 1 m par rapport à cet alignement.

### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 1 m par rapport à ces limites séparatives.

### 3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

*Non réglementé.*

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1 Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

**Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

**Façades :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

**Toitures :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

**Clôtures :**

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale.

### 4.2 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

**Performances environnementales**

*Voir les dispositions communes à toutes les zones.*

**Performances énergétiques**

Non réglementé. La réglementation thermique en vigueur s'applique.

### 4.3 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

### 5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

La conception des espaces libres devra privilégier la diversité des strates végétales (arborée, arbustive ou herbacée).

Les plantations devront être composées d'essences locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Les aires de stationnement non couvertes doivent recevoir un traitement paysager et être plantées a minima à raison d'une unité de plantation pour une place de stationnement. Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places, les plantations doivent être regroupées en modules de plantation, à raison d'un module de plantation par tranche échue de 10 places de stationnement. Les modules de plantations doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

### 5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En zone AUjop, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont 20% de pleine terre et 10% d'espaces verts complémentaires.

Toutefois, il n'est pas fixé de règles :

- Pour le secteur AUjop-1 ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 6 : Stationnement

### 6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

#### 6.1.1. Modalités d'application :

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 6.1.2 Modalités de calcul :

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 6.1.3 Conditions de réalisation :

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article AUjop12, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, dans un rayon de 500 m,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, dans un rayon de 500 m.

#### Mutualisation des places de stationnement :

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur une ou plusieurs unités foncières qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 500 mètres à compter de chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, tel qu'il est visé ci-dessus, dès lors que le programme des constructions concerné présente une mixité de destinations telles que habitation, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative dans la journée et en fin de semaine. Une rampe unique sera privilégiée.

Cette réduction du nombre de places à réaliser est quantifiée et justifiée au regard de données chiffrées fondées sur la nature de la mixité du programme des constructions concerné.

## 6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

Logement :

Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État :

- Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par logement ;
- Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au minimum, 0,5 place de stationnement par logement.

Logement, hors locatif financé avec un prêt aidé par l'État :

- Il est demandé 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum de 1 place par logement et au maximum 2 places.
- Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par logement.

Résidences universitaires :

- Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement pour 6 logements.

Hébergement :

- Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.

Artisanat et commerce :

- Pour les constructions ayant une surface de vente inférieure à 100 m<sup>2</sup>, une place de stationnement est requise ;
- Pour les constructions ayant une surface de vente comprise entre 100 m<sup>2</sup> et 199 m<sup>2</sup>, 2 places de stationnement sont requises ;
- Pour les constructions ayant une surface de vente comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup>, 3 places de stationnement sont requises ;
- Pour les constructions présentant une surface de vente comprise entre 300 et 1000m<sup>2</sup> il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> entamée.

- Pour les constructions présentant une surface de vente supérieure à 1000m<sup>2</sup> il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> entamée.
- Il est demandé, 1 aire de livraison pour 1000m<sup>2</sup> de surface de vente.

Autres activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma :

Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :

- Des besoins créés par l'activité de service ou le cinéma ;
- De ses jours et heures de fréquentation ;
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité ;
- De la desserte en transport en commun.

Hébergement hôtelier:

- Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 5 chambres.

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

Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :

- Des besoins créés par l'équipement ;
- De ses jours et heures de fréquentation ;
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité ;
- De la desserte en transport en commun.

Bureau :

- Il est demandé, au maximum, 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### 6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## 3. Equipement et réseaux

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### Article 8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Eau potable

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.2 Eaux usées

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### 8.4 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*



# 6

## Annexes

## 1. Liste des emplacements réservés

N°	Superficie	Désignation	Bénéficiaire
1	0,68 ha	Prolongement de la rue Bokanowski jusqu'à la RD 50	Commune
2	0,3 ha	Elargissement de la rue François Rabelais	Commune

## 2. Liste des bâtiments remarquables

N°	Libellé	Descriptif
1	Hangar Lossier, avenue de l'Europe	Toiture en voûtes de béton armé des hangars d'avion, inscrit à l'inventaire général du patrimoine culturel
2	Hangar Lossier, avenue de l'Europe	Toiture en voûtes de béton armé des hangars d'avion, inscrit à l'inventaire général du patrimoine culturel
3	Hangar Lossier, avenue de l'Europe	Toiture en voûtes de béton armé des hangars d'avion, inscrit à l'inventaire général du patrimoine culturel
4	Hangar Lossier, avenue de l'Europe	Toiture en voûtes de béton armé des hangars d'avion, inscrit à l'inventaire général du patrimoine culturel
5	Hangar Lossier, avenue de l'Europe	Toiture en voûtes de béton armé des hangars d'avion, inscrit à l'inventaire général du patrimoine culturel
6	Portail de la Caserne de Rose, avenue de la 2 <sup>ème</sup> DB	Pillasse imposantes en maçonnerie et travail du portail en fer forgé
7	Pavillon d'entrée Caserne de Rose, avenue de la 2 <sup>ème</sup> DB	Pavillon d'entrée de la Caserne de Rose, construction de briques et béton à un étage comprenant un toit terrasse
8	Pavillon d'entrée Caserne de Rose, avenue de la 2 <sup>ème</sup> DB	Pavillon d'entrée de la Caserne de Rose, construction de briques et béton à un étage comprenant un toit terrasse
9	Ensemble bâti de la cité jardin de l'Eguillez, Square Jean Jaurès, Rue Albert Thomas et Rue Maurice Bokanowski	Typologies collectives et individuelles de constructions en brique rouge datant de 1932
10	Ensemble bâti de la cité du Pont-Yblon, rue du Pont Yblon	Ensemble HBM de 1933 remarquable de par les matériaux utilisés et les lignes architecturales horizontales contrastant avec les cages d'escalier verticales
11	Pan de mur porteur de la plaque commémorative Normandie Niémen, rue Normandie Niémen	Pan de mur, vestige de l'ancienne infirmerie de la caserne de Rose, situé Rue Normandie Niémen
12	Pan de mur porteur de la plaque Alain Mimoun, rue Léo Lagrange	Pan de mur vestige des événements de la Seconde Guerre Mondiale intégré au gymnase

