



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°4

### 3 – Règlement (modifié)



*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2019 approuvant la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Lognes*

*Le Maire*

*André YUSTE*

Approbation :  
**14 mai 2007**

Modifications :  
**Modification n°1 – 22 novembre 2010**  
**Modification n°2 – 17 décembre 2012**  
**Modification n°3 – 08 avril 2019**

Mises à jour :

**Mise à jour n°1 – 21 janvier 2011**  
**Mise à jour n°2 – 10 décembre 2012**  
**Mise à jour n°3 – 21 septembre 2016**

Mises en compatibilité :

**Déclaration de projet secteur Centrex – 29 mai 2017**



# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....</b>   | <b>11</b> |
| <b>ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES<br/>                  LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....</b> | <b>11</b> |
| Section 1 – Les règles générales de l'urbanisme : les articles d'ordre<br>public.....   | 11        |
| Section 2 – Les dispositions nationales et particulières.....   | 11        |
| Section 3 – Les périmètres visés aux articles R.151-52 et R.152-3 du<br>Code de l'Urbanisme.....  | 12        |
| Section 4 – Respect des règles de constructions .....   | 13        |
| Section 5 – Les périmètres archéologiques .....   | 13        |
| Section 6 – Les sursis à statuer .....  | 13        |
| Section 7 – Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol  | 13        |
| Section 8 – Les règles spécifiques aux lotissements.....  | 14        |
| <b>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....</b>  | <b>14</b> |
| Section 1 – Les zones urbaines.....   | 14        |
| Section 2 – Les zones naturelles et forestières .....   | 15        |
| <b>ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS .....</b>  | <b>16</b> |
| <b>ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES A LA REGLE.....</b>  | <b>16</b> |
| <b>ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE .....</b>  | <b>16</b> |
| <b>ARTICLE 7 - DEFINITIONS.....</b>   | <b>17</b> |

\* \* \*

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b> | <b>29</b> |
|---|-----------|

\* \*

|   |           |
|---|-----------|
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</b>   | <b>31</b> |
| <b>ARTICLE UA.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....</b>  | <b>31</b> |
| <b>ARTICLE UA.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des<br/>                  conditions particulières .....</b>  | <b>32</b> |
| <b>ARTICLE UA.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies<br/>                  publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au<br/>                  public.....</b> | <b>34</b> |

|                        |   |           |
|------------------------|---|-----------|
| <b>ARTICLE UA.4 -</b>  | Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement .....  | <b>36</b> |
| <b>ARTICLE UA.5 -</b>  | Superficie minimale des terrains constructibles.....  | <b>38</b> |
| <b>ARTICLE UA.6 -</b>  | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....   | <b>39</b> |
| <b>ARTICLE UA.7 -</b>  | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....  | <b>40</b> |
| <b>ARTICLE UA.8 -</b>  | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....  | <b>41</b> |
| <b>ARTICLE UA.9 -</b>  | Emprise au sol des constructions.....   | <b>41</b> |
| <b>ARTICLE UA.10 -</b> | Hauteur maximale des constructions.....   | <b>41</b> |
| <b>ARTICLE UA.11 -</b> | Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....  | <b>42</b> |
| <b>ARTICLE UA.12 -</b> | Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement .....   | <b>50</b> |
| <b>ARTICLE UA.13 -</b> | Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations .....                      | <b>56</b> |
| <b>ARTICLE UA.14 -</b> | Coefficient d'occupation du sol.....  | <b>57</b> |
| <b>ARTICLE UA.15 -</b> | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales...               | <b>57</b> |
| <b>ARTICLE UA.16 -</b> | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ..... | <b>57</b> |

\* \*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC..... 59**

|                        |   |           |
|------------------------|---|-----------|
| <b>ARTICLE UC.1 -</b>  | Occupations et utilisations du sol interdites.....  | <b>59</b> |
| <b>ARTICLE UC.2 -</b>  | Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....                                    | <b>60</b> |
| <b>ARTICLE UC.3 -</b>  | Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public..... | <b>62</b> |
| <b>ARTICLE UC.4 -</b>  | Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement .....          | <b>63</b> |
| <b>ARTICLE UC.5 -</b>  | Superficie minimale des terrains constructibles.....  | <b>66</b> |
| <b>ARTICLE UC.6 -</b>  | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....                                     | <b>66</b> |
| <b>ARTICLE UC.7 -</b>  | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....  | <b>67</b> |
| <b>ARTICLE UC.8 -</b>  | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....                          | <b>68</b> |
| <b>ARTICLE UC.9 -</b>  | Emprise au sol des constructions.....   | <b>69</b> |
| <b>ARTICLE UC.10 -</b> | Hauteur maximale des constructions.....   | <b>69</b> |
| <b>ARTICLE UC.11 -</b> | Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....  | <b>70</b> |

|                        |   |           |
|------------------------|---|-----------|
| <b>ARTICLE UC.12 -</b> | Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement .....   | <b>75</b> |
| <b>ARTICLE UC.13 -</b> | Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations .....                      | <b>81</b> |
| <b>ARTICLE UC.14 -</b> | Coefficient d'occupation du sol.....  | <b>82</b> |
| <b>ARTICLE UC.15 -</b> | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales...               | <b>80</b> |
| <b>ARTICLE UC.16 -</b> | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ..... | <b>80</b> |

\* \*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD..... 83**

|                        |   |            |
|------------------------|---|------------|
| <b>ARTICLE UD.1 -</b>  | Occupations et utilisations du sol interdites.....  | <b>83</b>  |
| <b>ARTICLE UD.2 -</b>  | Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....  | <b>84</b>  |
| <b>ARTICLE UD.3 -</b>  | Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....   | <b>85</b>  |
| <b>ARTICLE UD.4 -</b>  | Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement .....  | <b>87</b>  |
| <b>ARTICLE UD.5 -</b>  | Superficie minimale des terrains constructibles.....  | <b>89</b>  |
| <b>ARTICLE UD.6 -</b>  | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....   | <b>90</b>  |
| <b>ARTICLE UD.7 -</b>  | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....  | <b>90</b>  |
| <b>ARTICLE UD.8 -</b>  | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....  | <b>91</b>  |
| <b>ARTICLE UD.9 -</b>  | Emprise au sol des constructions .....  | <b>91</b>  |
| <b>ARTICLE UD.10 -</b> | Hauteur maximale des constructions.....   | <b>92</b>  |
| <b>ARTICLE UD.11 -</b> | Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....  | <b>92</b>  |
| <b>ARTICLE UD.12 -</b> | Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement .....   | <b>96</b>  |
| <b>ARTICLE UD.13 -</b> | Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations .....                      | <b>102</b> |
| <b>ARTICLE UD.14 -</b> | Coefficient d'occupation du sol.....  | <b>103</b> |
| <b>ARTICLE UD.15 -</b> | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.                 | <b>101</b> |
| <b>ARTICLE UD.16 -</b> | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ..... | <b>101</b> |

\* \*

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG ..... 105**

|                        |   |            |
|------------------------|---|------------|
| <b>ARTICLE UG.1 -</b>  | Occupations et utilisations du sol interdites.....  | <b>105</b> |
| <b>ARTICLE UG.2 -</b>  | Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....  | <b>106</b> |
| <b>ARTICLE UG.3 -</b>  | Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....   | <b>108</b> |
| <b>ARTICLE UG.4 -</b>  | Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement .....  | <b>109</b> |
| <b>ARTICLE UG.5 -</b>  | Superficie minimale des terrains constructibles.....  | <b>112</b> |
| <b>ARTICLE UG.6 -</b>  | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....   | <b>112</b> |
| <b>ARTICLE UG.7 -</b>  | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....  | <b>113</b> |
| <b>ARTICLE UG.8 -</b>  | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....  | <b>114</b> |
| <b>ARTICLE UG.9 -</b>  | Emprise au sol des constructions .....  | <b>114</b> |
| <b>ARTICLE UG.10 -</b> | Hauteur maximale des constructions.....   | <b>115</b> |
| <b>ARTICLE UG.11 -</b> | Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....  | <b>116</b> |
| <b>ARTICLE UG.12 -</b> | Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement .....   | <b>132</b> |
| <b>ARTICLE UG.13 -</b> | Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations .....                      | <b>138</b> |
| <b>ARTICLE UG.14 -</b> | Coefficient d'occupation du sol.....  | <b>138</b> |
| <b>ARTICLE UG.15 -</b> | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.                 | <b>136</b> |
| <b>ARTICLE UG.16 -</b> | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ..... | <b>136</b> |

\* \*

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI ..... 141**

|                       |   |            |
|-----------------------|---|------------|
| <b>ARTICLE UI.1 -</b> | Occupations et utilisations du sol interdites.....  | <b>141</b> |
| <b>ARTICLE UI.2 -</b> | Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....                                    | <b>142</b> |
| <b>ARTICLE UI.3 -</b> | Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public..... | <b>144</b> |
| <b>ARTICLE UI.4 -</b> | Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement .....          | <b>146</b> |

|                        |  |            |
|------------------------|--|------------|
| <b>ARTICLE UI.5 -</b>  | Superficie minimale des terrains constructibles.....   | <b>148</b> |
| <b>ARTICLE UI.6 -</b>  | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....  | <b>149</b> |
| <b>ARTICLE UI.7 -</b>  | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....  | <b>150</b> |
| <b>ARTICLE UI.8 -</b>  | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....   | <b>151</b> |
| <b>ARTICLE UI.9 -</b>  | Emprise au sol des constructions.....  | <b>152</b> |
| <b>ARTICLE UI.10 -</b> | Hauteur maximale des constructions.....  | <b>152</b> |
| <b>ARTICLE UI.11 -</b> | Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....   | <b>153</b> |
| <b>ARTICLE UI.12 -</b> | Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....   | <b>159</b> |
| <b>ARTICLE UI.13 -</b> | Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.....                      | <b>165</b> |
| <b>ARTICLE UI.14 -</b> | Coefficient d'occupation du sol.....   | <b>166</b> |
| <b>ARTICLE UI.15 -</b> | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.                | <b>162</b> |
| <b>ARTICLE UI.16 -</b> | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques..... | <b>162</b> |

\* \*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPE ..... 169**

|                         |   |            |
|-------------------------|---|------------|
| <b>ARTICLE UPE.1 -</b>  | Occupations et utilisations du sol interdites.....  | <b>169</b> |
| <b>ARTICLE UPE.2 -</b>  | Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....                                     | <b>170</b> |
| <b>ARTICLE UPE.3 -</b>  | Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public..... | <b>172</b> |
| <b>ARTICLE UPE.4 -</b>  | Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....           | <b>173</b> |
| <b>ARTICLE UPE.5 -</b>  | Superficie minimale des terrains constructibles.....  | <b>175</b> |
| <b>ARTICLE UPE.6 -</b>  | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....                                     | <b>176</b> |
| <b>ARTICLE UPE.7 -</b>  | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....   | <b>176</b> |
| <b>ARTICLE UPE.8 -</b>  | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....                          | <b>177</b> |
| <b>ARTICLE UPE.9 -</b>  | Emprise au sol des constructions.....   | <b>177</b> |
| <b>ARTICLE UPE.10 -</b> | Hauteur maximale des constructions.....   | <b>177</b> |
| <b>ARTICLE UPE.11 -</b> | Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....  | <b>178</b> |
| <b>ARTICLE UPE.12 -</b> | Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....                      | <b>181</b> |

|   |            |
|---|------------|
| <b>ARTICLE UPE.13</b> - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations .....                      | <b>188</b> |
| <b>ARTICLE UPE.14</b> - Coefficient d'occupation du sol.....  | <b>189</b> |
| <b>ARTICLE UPE.15</b> - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.                 | <b>182</b> |
| <b>ARTICLE UPE.16</b> - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ..... | <b>182</b> |

\* \*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX..... 191**

|  |            |
|--|------------|
| <b>ARTICLE UX.1</b> - Occupations et utilisations du sol interdites .....  | <b>191</b> |
| <b>ARTICLE UX.2</b> - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....   | <b>192</b> |
| <b>ARTICLE UX.3</b> - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....   | <b>194</b> |
| <b>ARTICLE UX.4</b> - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement .....   | <b>196</b> |
| <b>ARTICLE UX.5</b> - Superficie minimale des terrains constructibles.....   | <b>198</b> |
| <b>ARTICLE UX.6</b> - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....  | <b>198</b> |
| <b>ARTICLE UX.7</b> - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....   | <b>199</b> |
| <b>ARTICLE UX.8</b> - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....   | <b>200</b> |
| <b>ARTICLE UX.9</b> - Emprise au sol des constructions .....   | <b>200</b> |
| <b>ARTICLE UX.10</b> - Hauteur maximale des constructions.....   | <b>201</b> |
| <b>ARTICLE UX.11</b> - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....  | <b>201</b> |
| <b>ARTICLE UX.12</b> - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement .....   | <b>207</b> |
| <b>ARTICLE UX.13</b> - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations .....                      | <b>213</b> |
| <b>ARTICLE UX.14</b> - Coefficient d'occupation du sol .....   | <b>214</b> |
| <b>ARTICLE UX.15</b> - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales...               | <b>205</b> |
| <b>ARTICLE UX.16</b> - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ..... | <b>206</b> |

\* \*



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ..... 215**

|                        |  |            |
|------------------------|--|------------|
| <b>ARTICLE UZ.1 -</b>  | Occupations et utilisations du sol interdites.....   | <b>215</b> |
| <b>ARTICLE UZ.2 -</b>  | Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....  | <b>217</b> |
| <b>ARTICLE UZ.3 -</b>  | Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....  | <b>219</b> |
| <b>ARTICLE UZ.4 -</b>  | Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement .....   | <b>220</b> |
| <b>ARTICLE UZ.5 -</b>  | Superficie minimale des terrains constructibles.....   | <b>223</b> |
| <b>ARTICLE UZ.6 -</b>  | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....  | <b>223</b> |
| <b>ARTICLE UZ.7 -</b>  | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété.....   | <b>223</b> |
| <b>ARTICLE UZ.8 -</b>  | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....   | <b>224</b> |
| <b>ARTICLE UZ.9 -</b>  | Emprise au sol des constructions.....  | <b>225</b> |
| <b>ARTICLE UZ.10 -</b> | Hauteur maximale des constructions.....  | <b>225</b> |
| <b>ARTICLE UZ.11 -</b> | Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....   | <b>225</b> |
| <b>ARTICLE UZ.12 -</b> | Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....   | <b>229</b> |
| <b>ARTICLE UZ.13 -</b> | Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.....                      | <b>235</b> |
| <b>ARTICLE UZ.14 -</b> | Coefficient d'occupation du sol.....   | <b>237</b> |
| <b>ARTICLE UZ.15 -</b> | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.                | <b>229</b> |
| <b>ARTICLE UZ.16 -</b> | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques..... | <b>230</b> |

\* \* \*

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .. 239**

\* \*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ..... 241**

|                      |   |            |
|----------------------|---|------------|
| <b>ARTICLE N.1 -</b> | Occupations et utilisations du sol interdites.....                              | <b>241</b> |
| <b>ARTICLE N.2 -</b> | Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières..... | <b>242</b> |

|                       |   |            |
|-----------------------|---|------------|
| <b>ARTICLE N.3 -</b>  | Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....   | <b>245</b> |
| <b>ARTICLE N.4 -</b>  | Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement .....  | <b>247</b> |
| <b>ARTICLE N.5 -</b>  | Superficie minimale des terrains constructibles.....  | <b>249</b> |
| <b>ARTICLE N.6 -</b>  | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....   | <b>249</b> |
| <b>ARTICLE N.7 -</b>  | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....  | <b>250</b> |
| <b>ARTICLE N.8 -</b>  | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....  | <b>250</b> |
| <b>ARTICLE N.9 -</b>  | Emprise au sol des constructions .....  | <b>251</b> |
| <b>ARTICLE N.10 -</b> | Hauteur maximale des constructions.....   | <b>251</b> |
| <b>ARTICLE N.11 -</b> | Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....  | <b>251</b> |
| <b>ARTICLE N.12 -</b> | Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement .....   | <b>253</b> |
| <b>ARTICLE N.13 -</b> | Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations .....                      | <b>259</b> |
| <b>ARTICLE N.14 -</b> | Coefficient d'occupation du sol.....  | <b>260</b> |
| <b>ARTICLE N.15 -</b> | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.                 | <b>252</b> |
| <b>ARTICLE N.16 -</b> | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ..... | <b>252</b> |

\* \* \*

## **ANNEXES**

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**



**Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 et suivants et R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **LOGNES**.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux.

## **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

### **SECTION 1 – LES REGLES GENERALES DE L'URBANISME : LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC**

- 1- **Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme**, à l'exception des articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme rappelés ci-dessous.
- 2- **Ainsi, les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme sont et demeurent applicables** au territoire communal :
  - **Article R.111-2** relatif au respect de la salubrité et de la sécurité publique ;
  - **Article R.111-4** relatif à la conservation et à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
  - **Article R.111-25** relatif aux normes de stationnement applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - **Article R.111-26** relatif au respect des préoccupations d'environnement ;
  - **Article R.111-27** relatif au respect du caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

### **SECTION 2 – LES DISPOSITIONS NATIONALES ET PARTICULIERES**

- Conformément à l'article L.112-4 du Code de l'Urbanisme et suivants, relatifs à l'urbanisme au voisinage des aérodromes, le PLU de Lognes doit être compatible avec les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B) de l'aérodrome de Lognes-Emerainville ;
- Conformément à l'article L.123-3 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Lognes doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) approuvé par décret en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013.
- Conformément à l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Lognes doit également être compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial.

### **SECTION 3 – LES PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R.123-13 DU CODE DE L'URBANISME<sup>1</sup>**

Les annexes du PLU doivent indiquer à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, les périmètres visés à l'article R.123-13<sup>1</sup> du Code de l'Urbanisme s'ils existent, à savoir :

- Les secteurs sauvegardés, délimités en applications des articles L.313-1 et suivants ;
- Les zones d'aménagement concerté ;
- Les zones de préemption délimitées en applications des articles L.142-1, dans sa rédaction antérieure à la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3, dans sa rédaction issue de la même loi ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (ZAD) ;
- Les zones délimitées en application du e) de l'article L.430-1, à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir, prévues aux articles L.430-2 et suivants ;
- Les périmètres de développement prioritaire délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
- Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1<sup>er</sup> du Code Minier ;
- Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code Minier ;
- Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
- Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement ;
- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- Les secteurs où un dépassement des règles du plan local d'urbanisme est autorisé en application des articles L.123-1-11, L.127-1, L. 128-1 et L. 128-2.
- Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L.332-11-3 ;
- Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale

---

<sup>1</sup> Dans sa rédaction antérieure au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015

- compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L. 111-6-2 ne s'applique pas ;
- Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
  - Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36.

#### **SECTION 4 – RESPECT DES REGLES DE CONSTRUCTIONS :**

L'ensemble des nouvelles constructions, extensions et aménagements doivent également respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs à la mitoyenneté, aux vues, au droit de passage, servitude de cour commune, de plantations, ...).

#### **SECTION 5 – LES PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES**

Conformément à la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, notamment son article 16, et du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financière en matière d'archéologie préventive, les projets d'aménagements affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.

#### **SECTION 6 – LES SURSIS A STATUER**

Conformément à l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles L.153-11 et L.311-2 du Code de l'Urbanisme et par l'article L. 331-6 du Code de l'Environnement.

De même, il peut être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de cette opération.

#### **SECTION 7 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL**

Les servitudes d'utilité publique instituent une limitation administrative au droit de propriété. Leur liste est dressée par le décret n°2017-1557 du 10 novembre 2017. Conformément à l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme, elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "servitudes d'utilité publique" et décrites en annexe du présent P.L.U. Elles s'ajoutent, ou se substituent, aux règles définies par le Plan Local d'Urbanisme.

## **SECTION 8 – LES REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS**

Dans le cadre de la procédure de lotissement, des règles d'urbanisme spécifiques peuvent être établies en complément des dispositions du PLU, conformément au a) de l'article R.442-6 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques.

Ces documents graphiques font également apparaître :

- **Les espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les emplacements réservés** pour la réalisation de voies ou d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et aux espaces verts, pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les éléments bâtis et de paysage à protéger ou à mettre en valeur** en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les **espaces verts protégés** (arbres isolés, haies, plantations d'alignement) classés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les périmètres des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** créées en application des articles L.151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 1 – LES ZONES URBAINES**

Elles sont ainsi définies par l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme <sup>2</sup> :

*« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Les zones urbaines de Lognes, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement, sont les suivantes :

- **la zone UA** d'habitat traditionnel à destination principale d'habitat, services, commerces et artisanat ;
- **la zone UC** à destination principale d'habitat collectif, de services, commerces et bureaux. Elle comprend les secteurs UCa et UCb ;
- **la zone UD** à destination principale d'habitat mixte (individuel et collectif) ;
- **la zone UG** à destination principale d'habitat pavillonnaire. Elle comprend les secteurs UGa, UGb, UGc, UGd, UGe et UGf ;
  
- **la zone UI** à vocation principale d'activités économiques et commerciales. Elle comprend les secteurs UIa et UIb ;
- **la zone UPE** à vocation principale d'activités économiques ;
- **la zone UX** à vocation principale d'activités compatibles avec l'habitat (services, bureaux, commerces, artisanat). Elle comprend les secteurs UXa, UXb et UXc ;
- **la zone UZ** à vocation principale de plate-forme aéroportuaire. Elle comprend un secteur UZa.

<sup>2</sup> Dans sa rédaction antérieure au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015



## **SECTION 2 – LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Elles sont ainsi définies par l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme <sup>2</sup>:

*« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels. »*

Le territoire communal de Lognes compte une zone naturelle et forestière, dénommée **zone N**, à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Le secteur Ng, qui correspond à des espaces verts susceptibles d'accueillir des équipements sportifs et/ou de loisirs ;
- Le secteur Nh, qui correspond aux plans d'eau et aux espaces paysagers qui les accompagnent.

**Le caractère et la vocation de chacune de ces zones urbaines ou naturelles sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.**

Chaque chapitre est constitué d'un corps de règles, divisé en seize articles, tels que définis à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme <sup>3</sup> :

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites*
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*
- Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*
- Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement*
- Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles*
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
- Article 9 - Emprise au sol des constructions*
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions*
- Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger*
- Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*
- Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.*
- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)*

---

<sup>3</sup> Dans sa rédaction antérieure au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015

Article 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

#### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS**

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone peuvent être accordées par l'autorité compétente, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des unités foncières ou le caractère des constructions avoisinantes.

En application des articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du Code de l'Urbanisme, des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

#### **ARTICLE 5 – CONSTRUCTIONS NON CONFORMES A LA REGLE**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ou la déclaration préalable ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effets sur les règles ou qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec celles-ci.

#### **ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment légalement autorisé, conforme ou non aux dispositions du présent règlement, et détruit en totalité ou en partie à la suite d'un sinistre, est admise à condition qu'elle ne s'accompagne pas d'un changement de destination et que le permis de construire ou la déclaration préalable soit déposé dans un délai maximum de 3 ans après le sinistre.

La construction doit avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, ...) et avoir été réalisée conformément à cette autorisation (délivrance d'un certificat de conformité ou attestation de non contestation de la conformité). Cette obligation ne s'impose pas pour les constructions anciennes édifiées avant la mise en place des autorisations de droit des sols, celles-ci sont réputées légalement édifiées.

Le bâtiment doit être reconstruit dans la limite de la Surface de Plancher détruite et respecter au maximum les règles applicables à la zone où il est implanté, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires, que les recommandations architecturales.

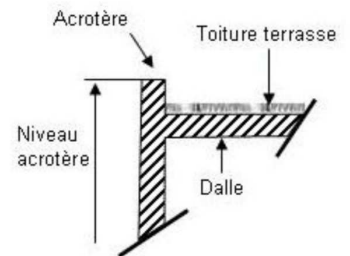
## ARTICLE 7 – DEFINITIONS

### Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

### Acrotère

Désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ; ils permettent d'assurer une bonne étanchéité de la construction.



### Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière, assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé en vue de la réalisation de voies ou ouvrages publics.

### Annexe

Une annexe est une construction secondaire de dimensions réduites et inférieures à la construction principale et qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, abri de jardin, local vélos, local ordures ménagères, abri à bois...). Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec laquelle elle entretient un lien fonctionnel.

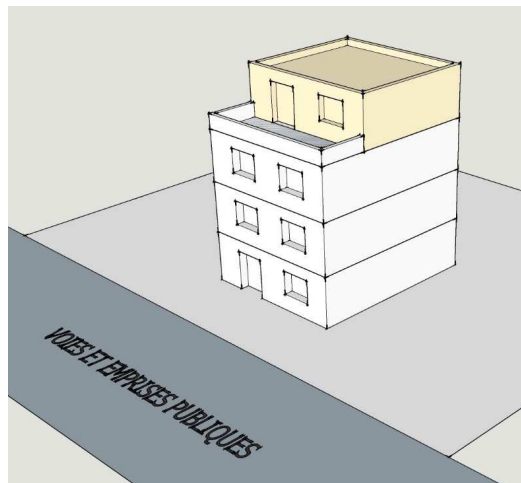
Elle doit avoir une hauteur au faîtage ou à l'acrotère inférieure ou égale à 3,50 m et une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

### Arbre de haute tige (ou à grand développement)

Arbre dont la première branche (ou la ramure), à maturité, est située à au moins 2 m du sol. La distance conseillée à titre indicatif, entre un arbre de haute tige et une façade est de 8 m.

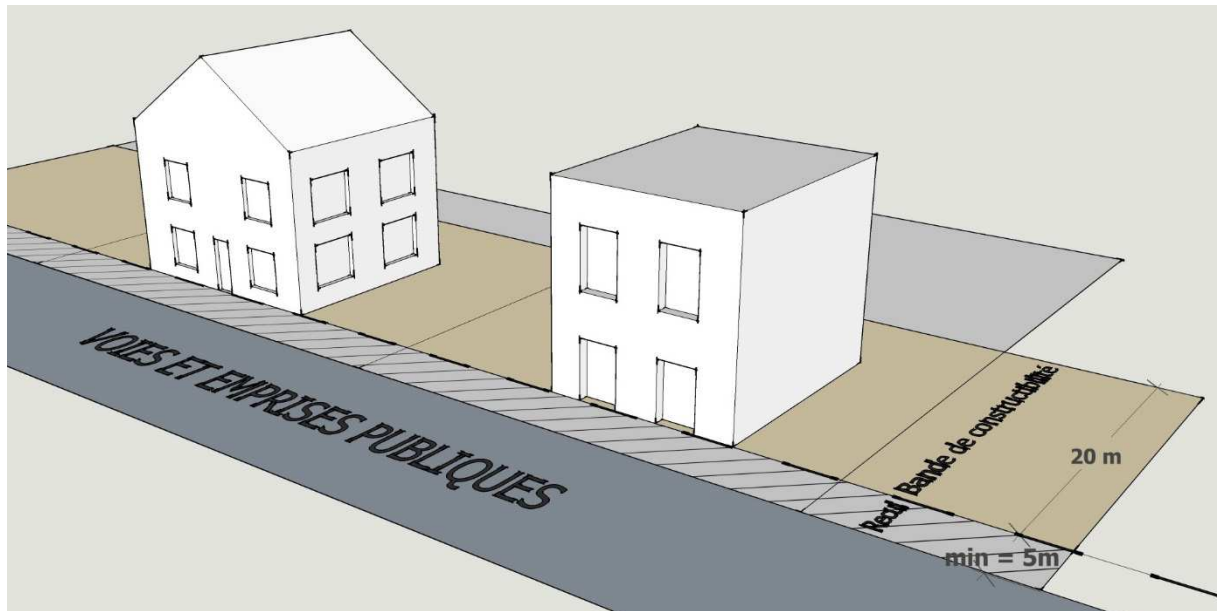
### Attique

Niveau supérieur d'une construction, édifié en retrait de la façade.



### Bande de constructibilité

La bande de constructibilité est une bande au sein de laquelle les constructions nouvelles sont autorisées. S'appliquant uniquement dans la zone UA, correspondant au secteur Village, elle est fixée à 18 mètres à partir de la voie et de l'emprise publique.

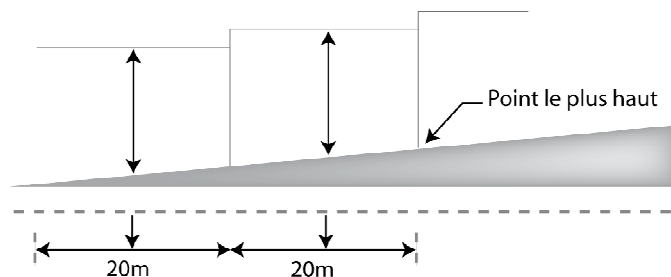


### Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination définies par le code de l'urbanisme à une autre de ces destinations.

### Clôture

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



## Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, une pergola, un porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

## Corniche

Une corniche est un élément en saillie sur une construction, couronnant une façade ou venant diviser un mur. Il s'agit d'un élément décoratif qui souligne des éléments et certaines lignes du bâtiment, comme la distinction des étages, pour souligner des balcons etc, ... Les corniches apportent une animation architecturale de la façade.

## Destinations

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, les destinations sont précisées comme suit.

Cette liste n'est pas exhaustive.

| <b>Destinations</b>   | <b>Liste non exhaustive des activités concernées</b>   |
|---|--|
| <b>Artisanat</b><br><small>(au sens de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996)</small> | Les constructions artisanales et de services regroupent : <ul style="list-style-type: none"><li>- Les constructions accueillant une activité artisanale (PME, PMI) du secteur de la fabrication, de la construction ou de l'industrie, exercée par des travailleurs manuels, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail,</li><li>- Les constructions artisanales ouvertes au public et destinées principalement à la vente de biens ou de services,</li><li>- 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.</li></ul> Les activités suivantes constituent des activités artisanales ou de services : <ul style="list-style-type: none"><li>- Maçon ;</li><li>- Electricien ;</li><li>- Plombier ;</li><li>- Garagiste ;</li><li>- Réparateur ;</li><li>- Cordonnerie ;</li><li>- Serrurerie ;</li><li>- Coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;</li><li>- Photographie ;</li><li>- Reprographie, imprimerie, photocopie ;</li><li>- Optique ;</li><li>- Prothésiste ;</li><li>- Pressing, laverie automatique, retouches, repassage ;</li><li>- Toilettage ;</li><li>- Bureaux d'études : informatique, etc. ;</li><li>- Prestations de services aux entreprises : nettoyage, restaurant d'entreprise ;</li></ul> |

| Destinations    | Liste non exhaustive des activités concernées   |
|-----------------|---|
|                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stations de lavage automobile ;</li> <li>- Établissements de location de matériel : vidéothèque ;</li> <li>- Les activités médicales et paramédicales : professions libérales médicales, laboratoire d'analyse, etc. ;</li> <li>- Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;</li> <li>- Les agences : agences immobilières, banques, assurances, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-écoles, etc.</li> </ul>  |
| <b>Bureaux</b>  | <p>Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, mais également études, ingénierie, informatique, services aux entreprises, <u>n'impliquant pas d'accueil physique de clientèle.</u></p>  |
| <b>Commerce</b> | <p>Les constructions destinées au commerce recouvrent les commerces de détail, les commerces de gros, la restauration et le cinéma.</p> <p>Le commerce de détail ou de gros regroupent les activités destinées principalement à la présentation, à l'achat et à la vente directe de biens à une clientèle.</p> <p>Commerce alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alimentation générale ;</li> <li>- caviste ;</li> <li>- produits diététiques ;</li> <li>- primeurs, ....</li> </ul> <p>Commerce non alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- équipements de la personne : chaussures, vêtements, lingerie, sports, prêt-à-porter ;</li> <li>- équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ;</li> <li>- automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station-essence, etc. ;</li> <li>- loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;</li> <li>- divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.</li> </ul> <p>La restauration correspond aux constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale : restaurants, cafés, bars, brasseries, fast-food, ...</p> <p>Enfin les cinémas sont des constructions 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.</p> |
| <b>Entrepôt</b> | <p>Sont considérés comme des entrepôts les constructions dont la fonction <u>principale</u> est destinée au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure ou à la</p>  |

| <b>Destinations</b>                        | <b>Liste non exhaustive des activités concernées</b>  |
|--|---|
|  | <p>logistique.</p> <p>Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins d'un tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.</p>   |
| <b>Exploitation agricole ou forestière</b> | <p>Les constructions agricoles sont destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p> <p>L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Elle regroupe les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p> |
| <b>Habitation</b>                          | <p>Les constructions destinées à l'habitation regroupent les logements et les hébergements, à l'exclusion des hébergements hôteliers.</p> <p>Constituent des logements, les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages que ce soient des maisons individuelles et des immeubles collectifs, ainsi que leurs annexes.</p> <p>Constituent des hébergements, les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Ils recouvrent notamment les maisons de retraite, les résidences services, les résidences universitaires, les résidences étudiantes, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie, ...</p>  |
| <b>Hébergement hôtelier</b>                | <p>L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire, de courte ou moyenne durée, de l'hébergement et par l'existence de services commerciaux tels qu'accueil, restaurant, blanchisserie, ...</p> <p>Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.</p>   |
| <b>Industrie</b>                           | <p>L'industrie regroupe l'ensemble des activités extractive et manufacturière du secteur primaire ainsi que les activités du secteur secondaire, c'est-à-dire les activités collectives liées à la transformation ou à la production de biens à partir de matières premières.</p> <p>Elles recouvrent les secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Agroalimentaire</li> <li>- Aéronautique</li> <li>- Automobile</li> <li>- Astronautique</li> <li>- Bâtiments et travaux publics (BTP)</li> </ul>  |

| Destinations  | Liste non exhaustive des activités concernées   |
|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction électrotechnique</li> <li>- Construction ferroviaire</li> <li>- Construction mécanique</li> <li>- Construction navale</li> <li>- Industrie chimique</li> <li>- Industrie pharmaceutique</li> <li>- Industrie spatiale</li> <li>- Électronique</li> <li>- Électroménager</li> <li>- Énergétique</li> <li>- Industrie textile</li> <li>- Industrie papetière</li> <li>- Industrie du tabac</li> <li>- Industrie du bois</li> <li>- Production d'énergie (centrale électrique, gaz, etc.).</li> <li>- Sidérurgie</li> </ul>  |
| <p style="text-align: center;"><b>Services publics ou d'intérêt collectif</b></p> | <p>Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.</p> <p>Il s'agit entre autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés, destinés à assurer une mission de service public ;</li> <li>- des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;</li> <li>- des établissements d'intérêts collectifs d'enseignement, de santé et d'action sociale, des équipements destinés à la petite enfance, des équipements collectifs d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</li> <li>- des constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, des salles d'art et de spectacles, des musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</li> <li>- des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive : stades, gymnases, piscines ouvertes au public</li> <li>- des autres équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif : les locaux associatifs, les lieux de culte, les salles polyvalentes.</li> <li>- Les aires d'accueil des gens du voyage constituent un service public ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.</li> </ul> |

### Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les annexes constituent de l'emprise au sol.



### **Emprises publiques et voies**

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics (y compris les parcs et espaces verts publics) et les espaces privés affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises à l'exclusion des voies ferrées.

Les emprises des équipements publics ou les emplacements réservés aux équipements publics ne constituent pas des emprises publiques.

### **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 vert de pleine terre**

Un espace non construit est qualifié de « pleine terre » si, sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

### **Espaces Boisés Classés (EBC)**

Le PLU classe comme espaces boisés, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement s'applique à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements, etc.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **Extension**

L'extension constitue un agrandissement d'une construction existante, présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Elle est destinée à faire partie intégrante de la construction préexistante, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

### **Façade - pignon**

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

Un pignon est considéré comme une façade dans le présent règlement.

### Façade comportant des baies – façade aveugle

Ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement :

- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus de 1,90 mètres de hauteur par rapport au niveau de plancher au-dessus duquel elles sont situées, conformément au code civil ;
- les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

Une façade aveugle peut donc comporter ces éléments.

### Habitations légères et de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière de loisirs (art R111-37 du Code de l'Urbanisme)

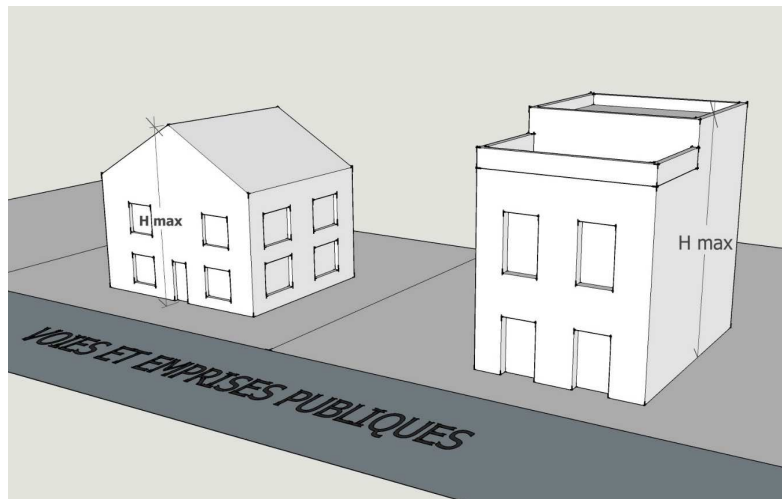
### Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures inversées ou de terrasses en attique.

Dans le cas de toitures inversées, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.

Dans le cas de terrains présentant un décaissement, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).



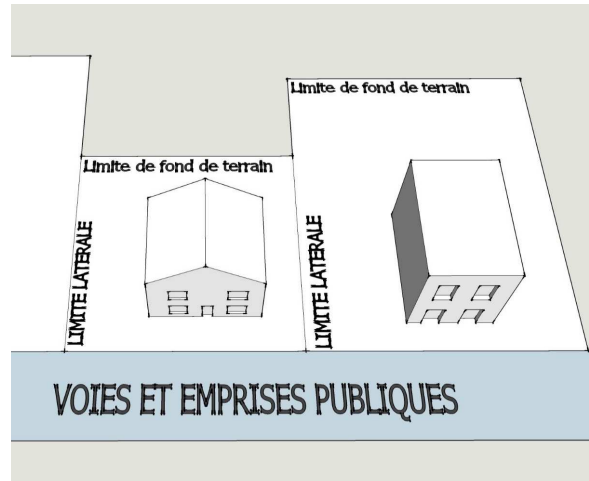
### Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement.

Les limites de l'unité foncière par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques ne constituent pas des limites séparatives.



### Loggia

Balcon couvert en renforcement d'une façade.

### Marquise

Auvent vitré à structure métallique situé au-dessus d'une ouverture.

### Parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

### Place commandée

Une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

### Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

**Retrait**

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

**Rez-de-chaussée**

Partie d'un bâtiment dont le sol se trouve au niveau du terrain environnant, voire en surélévation sur un sous-sol (rez-de-chaussée surélevé).

**Saillie**

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

**Sol naturel**

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

**Surface de plancher**

*(Cf. article R.111-22 du code de l'urbanisme).*

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Terrain 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 appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

**Voie**

Une voie correspond à une emprise publique ou privée dédiée à la circulation tous modes et depuis laquelle s'orientent les accès aux assiettes foncières. Elle comprend la bande de roulement automobile et les espaces réservés aux piétons et autres modes doux (trottoirs notamment) jusqu'à la limite des terrains ou unités foncières.



## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

- Zone UA :** zone d'habitat traditionnel
- Zone UC :** zone à dominante d'habitat collectif
- Zone UD :** zone d'habitat mixte mêlant habitat individuel groupé et habitat collectif intermédiaire
- Zone UG :** zone à dominante d'habitat individuel
- Zone UI :** zone d'activités économiques et commerciales, compatibles avec l'habitat
- Zone UPE :** zone d'activités économiques
- Zone UX :** zone d'activités compatibles avec l'habitat
- Zone UZ :** zone à dominante d'activité aéroportuaire





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone :

Il s'agit du centre ancien de Lognes, village briard traditionnel, composé d'un mélange de maisons rurales édifiées en ordre continu et implantées à l'alignement, et de maisons bourgeoises implantées en milieu de parcelles, mais où la continuité urbaine est maintenue par des clôtures ou des annexes.

Cette zone présente un mélange d'habitat et de services, équipements et commerces de proximité, qui en sont le complément normal.

L'objectif de ce règlement est de respecter les formes urbaines traditionnelles et les caractéristiques architecturales propres aux constructions du village, tout en permettant son évolution modérée, sous forme de constructions nouvelles intégrées au bâti existant. A ce titre, un **cahier de recommandations architecturales** est joint au dossier de PLU et permet de compléter les prescriptions du présent règlement en ce qui concerne l'aspect des constructions. Il s'agit d'un outil pédagogique, qui a pour but d'aider les pétitionnaires à améliorer leurs projets, et il n'est donc pas opposable aux tiers.

Ce règlement vise également à préserver une certaine mixité des fonctions.

### ARTICLE UA.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 1.1. **La démolition de tout ou partie des constructions présentant un intérêt architectural ou « bâtiments remarquables »**, répertoriés en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, figurant en annexe du présent règlement et repérés aux documents graphiques, sauf conditions précisées à l'article UA.2 ;
- 1.2. **Dans une bande de 18 mètres de profondeur à compter de l'alignement** ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer :
  - **Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ou forestières ;**
  - **Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ;**
  - **Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, à l'exception de celles autorisées à l'article UA.2 ;**
  - **Les commerces, à l'exception de ceux autorisés à l'article UA.2 ;**

- Les établissements et installations classés pour la protection de l’environnement, soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration ;
  - Les constructions ou installations à usage exclusif d’entrepôts ;
  - Les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction ou de voiries ;
  - Les constructions, installations ou aménagement à usage exclusif de stationnement automobile ;
  - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
  - L’aménagement de terrains de camping et caravaning, l’aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l’implantation d’habitations légères de loisirs et l’installation de résidences mobiles de loisirs ;
  - Le stationnement de caravanes en dehors des aires réservées à cet effet, à l’exclusion de celui d’une caravane non habitée, dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l’utilisateur ;
  - Les affouillements et exhaussements du sol, qui n’ont pas de rapport direct avec la réalisation de travaux de construction, d’aménagement d’espaces libres ou de voiries ou réseaux divers ;
  - Les dépôts à l’air libre et les décharges de toute nature ;
  - L’ouverture et l’exploitation de carrières.
- 1.3. Au-delà d’une bande de 18 mètres de profondeur à compter de l’alignement ou de la limite d’emprise des voies privées, existantes ou à créer :**
- **Toutes les constructions, aménagements ou installations**, à l’exception de ceux autorisés à l’article UA.2.

|   |
|---|
| <p><b>ARTICLE UA.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> |
|---|

Les occupations du sol non interdites à l’article UA.1, ainsi que celles citées ci-dessous, sont autorisées **sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances** prescrites au paragraphe 2.3. de cet article.

**2.1. Rappels :**

- **Les travaux de ravalement** sont soumis à déclaration préalable, en application de l’article R.421-17-1 du Code de l’Urbanisme ;
- **Les travaux d’édification ou de modification de clôtures** sont soumis à déclaration préalable, en application de l’article R.421-12 du Code de l’Urbanisme ;

- **Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol**, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles L.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

## **2.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions définies ci-dessous :**

**2.2.1. La démolition de parties de constructions présentant un intérêt architectural ou « bâtiments remarquables »**, à condition qu'elle ne concerne que des adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés.

De plus, tous les travaux exécutés sur ces bâtiments doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques constitutives de leur intérêt esthétique.

**2.2.2. Dans une bande de 18 mètres de profondeur à compter de l'alignement** ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer :

- **Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales**, à condition :
  - que leur surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>,
  - qu'elles n'occasionnent aucune nuisance ou danger incompatibles avec la proximité d'habitat,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages urbains ;
- **Les commerces**, sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> ;

**2.2.3. Au-delà d'une bande de 18 mètres de profondeur à compter de l'alignement** ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer :

- **Les modifications, extensions ou surélévations de constructions existantes**, sous réserve qu'elles n'excèdent pas une emprise au sol supplémentaire inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> ;
- **La construction d'annexes**, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et leur hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres.

### 2.3. Protections, risques et nuisances :

#### ***Isolement acoustique des bâtiments contre le bruit aux abords des voies de transports terrestres :***

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

#### ***Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des aérodromes :***

Le territoire communal de Lognes est couvert par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Lognes-Emerainville, annexé au présent PLU (voir annexe 9).

Conformément aux dispositions des articles L.112-10 et suivants du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. De plus, les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

#### ***« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe et aux documents graphiques :***

Toute destruction, partielle ou totale, d'un « bâtiment remarquable » repéré aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

#### ***Risques liés aux effets de la sécheresse sur les constructions :***

Il est rappelé que la commune de Lognes est soumise au risque de retrait-gonflement des sols argileux. Les constructeurs sont invités à se référer à la carte des aléas dressée par le BRGM et à définir les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain (voir annexe II du règlement).

### **ARTICLE UA.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination du trafic engendré par l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles envisagé.

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** Pour être constructible, **un terrain doit avoir un accès** à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

A défaut, le propriétaire du terrain doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-13 du Code de l'Urbanisme.

- 3.1.2.** En dehors de ces axes, les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé.

La sécurité des usagers et le bon fonctionnement de la circulation doivent être garantis. Cette sécurité sera appréciée compte tenu notamment de la nature des activités, de la localisation des accès, de leur configuration et de leur aménagement, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent également présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques peuvent être exigés.

- 3.1.3.** Il n'est autorisé qu'un **seul accès automobile par unité foncière**, sauf pour les unités foncières traversantes, pour lesquelles un accès sur chacune des voies sera envisageable.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Ainsi, pour des raisons de sécurité, l'accès se fera de préférence depuis les voies adjacentes au réseau départemental très circulé.

- 3.1.4. Aucun accès carrossable ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.**

Afin d'éviter les arrêts sur voirie, les accès créés sur une voirie départementale auront une largeur minimum de 6 m.

- 3.1.5. Constructions existantes :**

Les dispositions de l'article 3.1.4 ne sont pas applicables aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU. Néanmoins, les conditions d'accès existantes ne doivent pas être réduites.

## **3.2. Voies nouvelles**

- 3.2.1.** Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours, de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si **leur emprise est au moins égale à :**

- **8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres**, lorsqu'elles sont à double sens.

Cette emprise peut être réduite à 6 mètres minimum, avec une chaussée de 3,50 mètres, pour les voies à double sens d'une longueur inférieure à 50 mètres ou pour les voies à sens unique.

Cette largeur peut être réduite à 3,50 mètres pour les appendices d'accès desservant un seul volume de construction.

- 3.2.2.** Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément effectuer leurs manœuvres.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UA.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</b> |
|--|

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **4.2. Assainissement**

Le réseau d'assainissement de la commune est de type séparatif.

L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les installations doivent être conformes aux prescriptions de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne, compétente en matière d'assainissement sur le territoire communal et au règlement du service d'assainissement en vigueur.

**L'obtention d'un certificat de conformité est obligatoire lors de toute nouvelle construction.**

##### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par des canalisations souterraines, dans le respect de ses caractéristiques et de la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales et autres eaux usées de toute nature, qui doivent être épurées, n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement approprié, conformément à l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Afin d'éviter la saturation des réseaux et les phénomènes de débordement, les aménagements doivent dès leur conception et au maximum intégrer des dispositions dites « alternatives » favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (stockage et infiltration naturelle des eaux pluviales sur le terrain, limitation des surfaces imperméabilisées, ...) sans raccordement au réseau public. Il s'agit d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales.

Seules les eaux tombées directement sur les espaces plantés et les toitures peuvent être absorbées sur place.

A défaut, lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement sera rejeté dans le réseau public, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

**Les pissettes (barbacanes)** servant à l'évacuation des eaux pluviales des balcons ou des loggias sont interdites. L'évacuation des eaux pluviales doit obligatoirement se faire par des descentes d'eaux pluviales situées en fond de balcons ou de loggias.

Les eaux résiduaires industrielles ne doivent en aucun cas être mélangées aux eaux pluviales.

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

#### **4.3. Gestion du stockage des déchets**

La collecte des déchets ménagers est organisée, dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif.

Les constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être pourvues d'**au moins un local destiné à entreposer les différentes catégories de déchets** et réalisé conformément aux dispositions de l'article UA.11.

Il doit être suffisamment dimensionné en fonction des besoins générés par le projet et être intégré dans le projet architectural et paysager.

Il doit être d'un accès facile pour les usagers et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte. Pour ce faire, il doit être **situé en rez-de-chaussée**, de préférence en accès direct sur le domaine public.

Les locaux de stockage des conteneurs d'ordures ménagères doivent avoir les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

**Dans les constructions mixtes d'activités et de logements**, un local indépendant doit être aménagé pour les locaux d'activité.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage peuvent être mutualisés à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Ils doivent nécessairement faire l'objet d'un traitement architectural et paysager approprié.

Lorsqu'elles sont nécessaires, **les aires collectives de ramassage et de stockage des déchets** doivent être cachées à la vue par un aménagement approprié.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

#### **4.4. Les dessertes électriques et de télécommunications**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les dessertes électriques et téléphoniques, ainsi que toutes dessertes câblées, doivent être enfouies.

Les coffrets techniques et les compteurs doivent être intégrés aux murs de façades en cas d'alignement ou dans un élément maçonné intégré à la clôture, conformément aux dispositions de l'article UA.11.

### **ARTICLE UA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règles.



|  |
|--|
| <b>ARTICLE UA.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> |
|--|

### **6.1. Dispositions générales**

Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent être implantées :

- soit à **l'alignement** ou à la limite d'emprise des voies privées ;
- soit avec **un recul minimum de 5 m**, calculé en tout point de la façade de la construction, par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, et ouvertes à la circulation automobile.

### **6.2. Des implantations autres que celles définies au 6.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :**

- Lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les constructions contiguës existantes ne répondant pas à ces marges de recul ou d'alignement, et sous réserve qu'il apporte une solution esthétique d'intégration au site bâti environnant.
- Lorsque le projet définit des séquences, en façade sur rue, par de légers retraits ou légères avancées d'éléments de façade, notamment pour créer des rythmes et des séquences pour les façades dont le linéaire est important.
- En cas de modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les dispositions d'implantation définies au 6.1, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante.

### **6.3. Saillies**

En surplomb des emprises et voies publiques, les saillies, à l'exception des marquises, sont interdites.

En surplomb de la marge de recul définie au 6.1, les saillies (auvents, balcons, bow-windows, corniches, ...) sont autorisées.

### **6.4. Isolation thermique par l'extérieur (ITE)**

La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur en saillie des façades est autorisée au nu de la façade des constructions existantes, dont l'implantation ne répond pas aux dispositions ci-dessus, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation définies au 6.1.

**ARTICLE UA.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. Dans une bande de 18 mètres** de profondeur, mesurés à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées au moins sur une des limites latérales séparatives.

En cas de retrait, la distance entre la construction, calculée horizontalement en tout point de la façade, et la limite latérale séparative doit être **au moins égale à** :

- **la ½ de la hauteur de la façade**, avec un minimum de **3 mètres**, si la façade comporte des baies transparentes ;
- **3 mètres**, si la façade est aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

**7.2. Au-delà de cette bande de 18 mètres**, les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception des extensions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres.

Les constructions autorisées peuvent être implantées soit sur une, soit sur deux limites séparatives de propriété, soit en retrait d'une ou plusieurs de ces limites.

En cas de retrait, la distance entre la construction, calculée horizontalement en tout point de la façade en regard, et la limite séparative sera **au moins égale à** :

- **la ½ de la hauteur de la façade**, avec un minimum de **3 mètres**, si la façade comporte des baies transparentes ;
- **3 mètres**, si la façade est aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

Pour les annexes, cette distance peut être réduite à 1 mètre.

**7.3. Saillies**

En surplomb des marges de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, les saillies, à l'exception des marquises, sont interdites.

**7.4. Isolation thermique par l'extérieur (ITE)**

A l'intérieur de la marge de retrait, la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur en saillie des façades est autorisée au nu de la façade des constructions existantes, dont l'implantation ne répond pas aux dispositions ci-dessus, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation définies au 7.1. et au 7.2.

**7.5. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et que la façade soit aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

**ARTICLE UA.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1.** La construction de plusieurs bâtiments contigus sur une même unité foncière est autorisée.
- 8.2.** En cas de construction de bâtiments non contigus ou de corps de bâtiments en vis-à-vis, la distance, calculée horizontalement en tout point de la façade des constructions en regard (obstacles de peu d'emprises, tels que souches de cheminées, gaines d'ascenseurs, etc. exclus), doit être **au moins égale à** :
- **la hauteur de la façade la plus élevée**, avec un minimum de **6 mètres** ;
  - **3 mètres**, si l'une des constructions en vis-à-vis est une annexe.
- 8.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante.

**ARTICLE UA.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

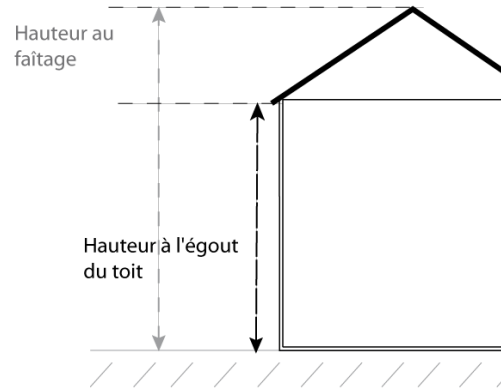
Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UA.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1. Dispositions générales**

La **hauteur totale** des constructions ne doit pas dépasser **11 mètres**, mesurés entre le niveau du terrain naturel et le faitage.

Cette hauteur sera mesurée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel de l'unité foncière

De plus, le long des voies publiques ou privées, la hauteur des constructions à **l'égout du toit**, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut pas excéder **7 mètres**.



### **10.2. Constructions existantes**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées au 10.1, les travaux de modifications, d'aménagement et d'extension sont autorisés, à condition qu'ils restent dans les volumes existants.

### **10.3. Isolation thermique par l'extérieur (ITE)**

La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée au 10.1.

## **ARTICLE UA.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage**

L'aspect extérieur des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'environnement urbain et paysager de la commune, en particulier dans le cas de réalisations situées en bordure d'espaces boisés ou paysagers.

Chaque ensemble de construction doit faire l'objet d'une composition générale, qui doit notamment prendre en compte les perspectives et les vues principales depuis les espaces publics.

Le plus grand soin doit être apporté à la qualité architecturale des constructions, au traitement des façades (nature des matériaux utilisés, coloration, etc.) et à l'aménagement paysagé des espaces extérieurs, en liaison avec les constructions et les espaces publics avoisinants.

Les styles étrangers à la région et les pastiches sont interdits.

Les extensions ou modifications de constructions existantes ainsi que les constructions annexes doivent tenir compte de la composition d'ensemble de la construction existante, de par leurs formes, leurs gabarits, mais également les matériaux et les couleurs employés.

Un **cahier de recommandations architecturales**, joint en annexe du rapport de présentation, est à la disposition des pétitionnaires afin de les guider dans l'élaboration de leur projet.

## **11.2. Le traitement des façades (matériaux, coloration, ...)** :

**11.2.1.** Les différentes **façades** d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, tant dans leur dessin que dans le choix des matériaux. Elles doivent être simples et ordonnées de manière à respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures.

Dans le cas de façades ayant une longueur supérieure à 10 m, celles-ci doivent faire l'objet de traitements architecturaux distincts mais harmonieux par tronçons d'au plus de 10 m, afin de rythmer la façade de la construction.

**11.2.2.** Les **façades latérales ou arrières** des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales, que ce soit dans le dessin des façades ou le choix des matériaux.

**11.2.3.** Les **modifications effectuées sur un bâtiment** ne doivent pas être faites au coup par coup, mais en tenant compte de la composition de l'ensemble de l'édifice.

**Les façades des extensions** doivent s'intégrer harmonieusement à l'existant.

**11.2.4.** Les **façades doivent être réalisées en un nombre limité de matériaux**, dont la nature et les coloris s'harmonisent avec leur environnement naturel ou construit. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

**Les murs des constructions neuves** seront enduits avec une finition grattée ou lissée. Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et de fenêtres.

Les couleurs d'enduits doivent respecter le nuancier des couleurs locales ainsi que l'aspect des enduits traditionnels.

L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte dans les nuances de rouge orangé, identique à la brique traditionnelle, sans flammage, en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Les revêtements en ciment gris, la peinture de la pierre et des briques sont interdits.

Lorsque des matériaux de remplissage destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, parpaings agglomérés, béton de gravillons lavés, etc.) sont utilisés, ils ne peuvent rester sans enduit sur les parements extérieurs des murs.

- 11.2.5. Les ravalements** doivent respecter les prescriptions définies au 11.2.4. Ils doivent être exécutés en respectant les matériaux des façades traditionnels et, dans la mesure du possible, mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et la réutilisation de matériaux traditionnels. Les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.
- 11.2.6.** Les blocs de **climatisation** doivent de préférence être apposés sur des façades ne donnant pas sur l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale particulièrement soignée, de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- 11.2.7.** Les **surplombs**, à l'exception des marquises, sont interdits sur le domaine public.
- 11.2.8. Les raccordements** aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

### **11.3. Les toitures :**

- 11.3.1. Les toitures doivent être traitées avec la même qualité que les façades des constructions.**  
Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 11.3.2. Les constructions nouvelles** doivent comporter une toiture à pans, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°.  
De plus, **dans une bande de 18 mètres** à compter de la limite de voie, telle que définie à l'article UA.6, **les toitures des constructions nouvelles doivent être à deux versants, avec un faitage parallèle à la voie.**  
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, extensions, vérandas, auvents, pergolas.
- 11.3.3. En cas d'extension,** les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.
- 11.3.4. Les toitures à pentes** des constructions neuves ou des extensions doivent être recouvertes au choix :
- de tuiles plates, de terre cuite, à pureau, petit moule 17x27, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé, donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie ;
  - de verrières, sous réserve :
    - que leurs formes et proportions, ainsi que leur accroche sur la construction, soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment, afin de le compléter sans le dénaturer,
    - que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes, vérandas, auvents, pergolas, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Dans tous les cas, l'utilisation de la tôle ondulée, du fibrociment et des membranes en PVC est interdite.

**11.3.5. Les réfections de toiture** peuvent être réalisées avec les mêmes matériaux et dans les mêmes teintes que ceux existants, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Lorsqu'une toiture, à rénover ou à remanier, est couverte de petites tuiles vieilles (petit moule), ce matériau doit obligatoirement être conservé.

**11.3.6. Les panneaux solaires** sont autorisés, à condition d'être intégrés aux pentes de la toiture et de ne pas être visibles depuis l'espace public.

**11.3.7. Les parties de construction édifiées en superstructures et les édifices de matériels techniques** (tels que cheminées, machineries d'ascenseur, de réfrigération, de climatisation, ...) doivent être intégrées dans la composition architecturale du comble. Par conséquent, elles ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

#### **11.4. Les menuiseries et ouvertures :**

**11.4.1.** Pour les façades visibles depuis l'espace public, **les baies** doivent être percées d'après les proportions de la façade, afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides, c'est-à-dire :

- qu'elles doivent avoir des proportions plus hautes que larges,
- que les ouvertures doivent être alignées sur les tracés régulateurs de la façade.

**11.4.2. Les percements sur bâtiment existant**, visibles depuis l'espace public, doivent respecter les proportions des baies anciennes et être alignés sur les tracés régulateurs de la façade, afin de préserver les alignements des ouvertures existantes et le rythme des façades.

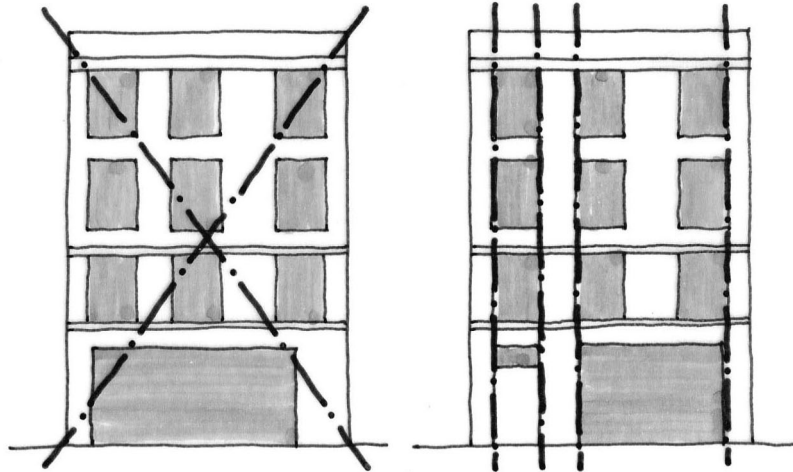
**11.4.3. Les menuiseries et ferronneries**, qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment, doivent être en harmonie avec le style architectural.

**Les fenêtres, volets, portes cochères et portes de garages** doivent être soit en aluminium, soit en bois peint (et non verni), à l'exception des portes d'entrée piétonnes, qui peuvent être peintes ou vernies. L'ensemble des menuiseries doit être d'une couleur contrastée avec celle de la façade

Les **volets** doivent être à deux battants, soit pleins avec des lames horizontales (et non en Z), soit persiennés, soit partiellement persiennés. Les volets peuvent également être des persiennes métalliques peintes, repliées dans le tableau de la fenêtre.

Les **volets roulants** doivent être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation. Aucun coffrage ne doit apparaître à l'extérieur du bâtiment.

**11.4.4.** Lorsque des commerces ou des services sont aménagés en rez-de-chaussée, le percement de la **devanture** doit être aligné sur les tracés verticaux des ouvertures existantes aux étages supérieurs.



**Respect des tracés verticaux -  
alignement avec les baies des étages**

**11.4.5. Pour l'éclairage des parties sous combles**, seules les lucarnes sont autorisées en façade sur voie, les châssis de toit étant limités aux façades dites secondaires.

**Les châssis de toit** doivent être entièrement encastrés dans la toiture. Dans le cas où plusieurs châssis de toit sont réalisés sur un même pan de toiture, ils doivent avoir la même hauteur. De plus, un même pan de toiture ne peut recevoir deux rangées superposées de châssis.

### **11.5. Les extensions et les annexes :**

**Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec les façades de la construction principale.**

**Les vérandas** et autres volumes rapportés doivent être liés à la volumétrie du bâtiment, dans leurs formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, afin de le compléter sans le dénaturer.

**Les menuiseries** des extensions doivent être d'un coloris contrasté avec celui des façades.

Les parties maçonnées, lorsqu'elles existent, doivent être enduites dans la même teinte que celle des façades de la construction principale.

### **11.6. Les clôtures :**

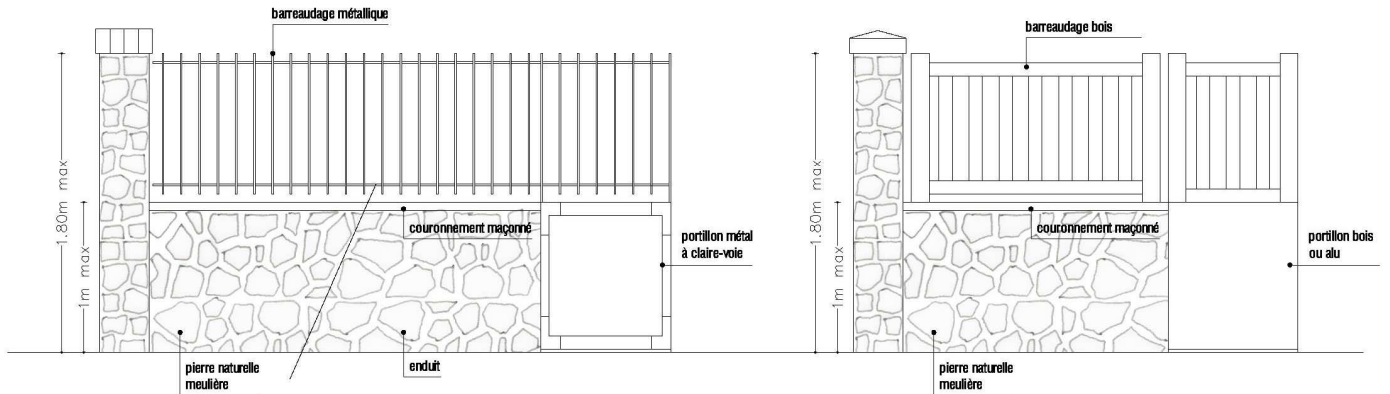
**11.6.1. La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 1,80 mètre.**

**11.6.2. En bordure de voies**, les clôtures doivent être implantées à l'alignement et constituées soit :

- par un **mur bahut** protégé par un chapeau, d'une hauteur maximum de 1 mètre couronnement inclus, réalisé en pierres naturelles apparentes, appareillées en lits horizontaux, ou en maçonnerie enduite dans la tonalité des murs de la façade, surmonté d'une **grille à barreaudage vertical simple**, en métal ou en bois ;



- par un **mur plein**, réalisé en pierres naturelles apparentes, appareillés en lits horizontaux, ou en maçonnerie enduite dans la tonalité des murs de la façade.

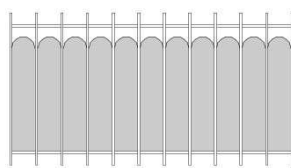


**Les coffrets techniques et les compteurs** (GDF, EDF, ...) ainsi que les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans un élément maçonné.

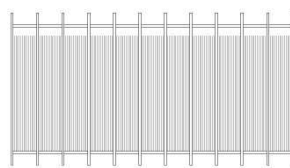
**Les dispositifs occultants** sont autorisés, à condition d'être constitués soit :

- par une **haie végétale**, entretenue et taillée régulièrement de manière à ne pas dépasser la traverse haute de la grille ;
- par une **grille en tôle festonnée**, de couleur identique à la clôture ;
- par un **canisse en osier**.

Ces dispositifs doivent être posés sur la face interne du barreaudage. Un espacement doit être prévu, d'une part entre le couronnement du muret et le dispositif, d'autre part entre le dispositif et la traverse haute du barreaudage.



*festonnage*



*canisse naturel entretenu (osier)*



*haie vive*

**11.6.3. Sur les limites séparatives**, les clôtures peuvent être constituées soit :

- d'un **grillage rigide** en treillis soudés, éventuellement doté de lamelles occultantes en bois et/ou doublé d'une haie végétale ;
- de **panneaux occultants** en bois ou composite, de couleur foncée (brun, marron, gris).

**11.6.4. Pour les clôtures**, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ainsi que les parements imitation pierre sont interdits.

De même, les écrans de tôles, les haies artificielles, les brises vues ou canisses en plastique, les bâches quelle que soit leur nature, ainsi que les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, sont formellement interdits.

**11.6.5. Les portillons et les portails** doivent être en harmonie avec le reste de la clôture sur voie, de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Ils doivent être de coloris foncés (noir, vert foncé, bordeaux, gris anthracite ou brun).

Ils doivent être droits, de la même hauteur que les grilles de la clôture, dans le cas d'un mur bahut, ou de la même hauteur que la maçonnerie, dans le cas d'un mur plein.

Ils peuvent être soit en métal, plein ou à claire-voie, ou en bois, peint ou verni, à lames verticales ou horizontales, pleines ou à claire-voie.

Le PVC est toléré, mais dans des tons de bruns, gris foncés ou de noirs. Les grilles, portails et portillons en PVC blanc sont interdits.

La largeur des portails doit être comprise entre 3 mètres et 3,50 mètres.

## **11.7. Les constructions techniques :**

Les constructions techniques, telles que transformateurs d'énergie électrique, détendeurs de gaz, etc. ne peuvent être édifiées dans les marges de recul. Elles doivent être de préférence intégrées aux bâtiments principaux. De plus, elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration au cadre bâti et paysager.

## **11.8. Le mobilier urbain, enseigne, publicité, sigles ou raisons sociales :**

Les supports d'enseignes, enseignes et autres signalétiques doivent être conformes aux dispositions du Code de l'Environnement. Leurs dimensions, matériaux et coloris doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti.

Il est interdit d'apposer des dispositifs d'enseignes, de pré-enseignes ou publicitaires sur les clôtures, en dehors des espaces créés à cet effet.

## **11.9. Les systèmes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques:**

Les systèmes individuels ou collectifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisés, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale du bâtiment.

A ce titre, toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre pour minimiser leur impact visuel. Ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère particulièrement soignée, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Un regroupement des installations sur une même structure est demandé au minimum par immeuble.

## **11.10. Dispositions diverses :**

**Les locaux, aires de ramassage ou de stockage des déchets** seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils seront masqués à la vue par un aménagement approprié et traités en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement des espaces extérieurs.

Le stockage se fera soit :

- dans des constructions, annexes ou non, couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment et faisant l'objet d'un traitement architectural qualitatif,
- soit dans des aires entourées de végétations.

## **11.11. Les bâtiments remarquables (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :**

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments. Notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble, en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique, ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale, en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN<br/>MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b> |
|--|

Les aires de stationnement de surface doivent être paysagées, conformément aux dispositions de l'article UA.13.

### **12.1. Règles générales**

**Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos**, correspondant aux besoins propres des constructions ou installations, **doit être assuré en dehors des voies et espaces publics**, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols.

A cet effet, il sera réalisé sur le terrain propre de l'opération le nombre de places minimum fixé au 12.4.

**En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain**, pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- acquisition ou concession de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.


**Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale (CDAC)**, l'emprise au sol des surfaces des aires de stationnement (bâties ou à l'air libre) doit être inférieure ou égale aux trois quarts de la surface de plancher affectée au commerce.

De plus, ces aires de stationnement doivent comporter des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration ou l'évaporation des eaux pluviales.

## 12.2. Pour le stationnement des véhicules motorisés

### 12.2.1. Dimensions des places de stationnement motorisées

Tout emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

|                           | Automobile  | Emplacement PMR   | Deux-roues motorisés |
|---------------------------|---|---|----------------------|
| <b>Longueur minimale</b>  | 5,00 m  | 5,50 m<br>6,20 m en cas de garage fermé ou de box   | 2,50 m               |
| <b>Largeur minimale</b>   | 2,50 m<br>2,80 m en cas d'obstacle des deux côtés de la place (poteau, mur,...), de garage fermé ou de box. | 3,30 m pour les garages fermés, les box et les places isolées<br>2,50 m + 0,80 m + 2,50 m pour les places groupées<br> | 1,25 m               |
| <b>Dégagement minimal</b> | 6 m<br>7 m pour les parkings des commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale                 | 6 m   | 2,20 m               |

### 12.2.2. Installations de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments neufs

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les parcs de stationnement doivent comporter un **nombre de places destinées aux véhicules automobiles et deux roues**, conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations d'électricité.

**Ces dispositions s'appliquent à tout bâtiment neuf :**

- à usage principal d'**habitation groupant au moins deux logements** et équipés d'un parc de stationnement clos et couvert ;
- à usage **industriel ou tertiaire**, équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- accueillant un **service public** et équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public ;
- constituant un **ensemble commercial**, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle.

| Destination des constructions                     | Nombre de places raccordables  |
|---|--|
| <b>Habitations</b>                                | – parc de stationnement ≤ 40 places : 50 % des places de stationnement motorisés doivent être raccordables ;<br>– parc de stationnement > à 40 places : 75 % des places de stationnement doivent être raccordables ;<br><b>avec un minimum de 1 place.</b> |
| <b>Service public<br/>Industrie<br/>Tertiaire</b> | – parc de stationnement ≤ à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ;<br>– parc de stationnement >à 40 places : 20 % des places de stationnement doivent être raccordables ;<br><b>avec un minimum de 1 place.</b>          |
| <b>Ensemble commercial</b>                        | – parc de stationnement ≤ à 40 places : 5 % des places de stationnement doivent être raccordables ;<br>– parc de stationnement est >à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ;<br><b>avec un minimum de 1 place.</b>       |

### 12.3. Stationnement des vélos dans les bâtiments neufs

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions nouvelles :

- à **usage principal d'habitation groupant au moins deux logements** et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble,
- à **usage principal industriel ou de bureaux** et comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés,
- **accueillant un service public** et équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public,

doivent comporter **au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.**

**Cet espace doit répondre aux caractéristiques suivantes :**

- Il doit avoir une surface de plancher minimale de 3m<sup>2</sup> ;
- Il doit être clos et couvert ;
- Il doit être implanté soit en rez-de-chaussée de bâtiment, soit à l'extérieur, à condition d'être situé sur la même unité foncière que le bâtiment ;
- Il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- Il peut être constitué de plusieurs emplacements répondant aux dispositions ci-dessus.

### 12.4. Normes de stationnement

Le nombre de places doit être **arrondi à l'entier supérieur**. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Il est rappelé que pour l'ensemble des catégories de construction, **des places spécifiques devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

| Destination des constructions | Normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés   | Dimensions de l'espace pour les deux-roues non motorisés   |
|-------------------------------|--|--|
| <b>Habitation</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> :</b><br/><br/>2 places de stationnement par logement, dont au minimum 1 place sous forme de garage clos et couvert.</li> <br/> <li>• <b>Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale supérieure à 500 m<sup>2</sup> :</b><br/><br/><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement.<br/><br/><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, avec un minimum de 1,5 place de stationnement par logement.</li> <br/> <li>• <b>Logements locatifs sociaux</b> financés par un prêt aidé par l'Etat et logements locatifs intermédiaires tels que définis à l'article L.302-6 du Code de la Construction et de l'Habitation :<br/><br/><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>0,5 place de stationnement par logement.<br/><br/><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement par logement</li> <br/> <li>• <b>Hébergement pour personnes âgées, résidences universitaires, foyers de jeunes actifs :</b><br/>1 place de stationnement pour 3 lits.</li> </ul> | <p><b>Pour les logements jusqu'au T2 inclus :</b><br/>0,75 m<sup>2</sup> par logement,</p> <p><b>Pour les logements T3 et plus :</b><br/>1,5 m<sup>2</sup> par logement,</p> <p>avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p> |
| <b>Hébergement hôtelier</b>   | <p>1 place de stationnement pour 3 chambres.</p> <p>Il appartient au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.</p>   | <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>   |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b>Bureaux</b></p>                                 | <p><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement maximum pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</p> <p><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement maximum pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</p>   | <p>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>   |
| <p><b>Services publics ou d'intérêt collectif</b></p> | <p>Le nombre de places de stationnement pour les véhicules légers devra répondre aux besoins de l'équipement (effectif total admissible et conditions d'utilisation).</p> <p>Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.</p> <p>Pour ce faire, une note explicative argumentée justifiant le nombre de place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande.</p> <p>Il appartient également au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.</p> | <p>1 espace de 3 m<sup>2</sup> minimum.</p> <p>Il est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>  |
| <p><b>Commerces</b></p>                               | <p><b>Surface de Plancher ≤ 200 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 200m<sup>2</sup> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p><b>Restaurant :</b></p> <p><b>Surface de Plancher ≤ 200 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 200m<sup>2</sup> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 15 m<sup>2</sup> de SdP.</p>   | <p><b>Surface de Plancher ≤ 200 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 200m<sup>2</sup> :</b><br/>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 200 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p><b>Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale :</b><br/>1 espace de 3 m<sup>2</sup> minimum, si le parc de stationnement accueille moins de 40 places de stationnement motorisé<br/>1 espace de 15 m<sup>2</sup> minimum, si le parc de stationnement accueille plus de 40 places de stationnement motorisé.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p> |
| <p><b>Artisanat</b></p>                               | <p><b>Surface de Plancher ≤ 150 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 150m<sup>2</sup> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SdP.</p>  | <p><b>Surface de Plancher ≤ 150 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 150m<sup>2</sup> :</b><br/>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>  |



La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations comportent des **locaux de destinations différentes**, les besoins en stationnement seront calculés selon les normes ci-dessus, appliquées **au prorata des surfaces de plancher** allouées à chaque destination.

Dans ce cas, une mutualisation des places de stationnement pourra être autorisée sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol, si les différentes destinations génèrent des besoins de stationnement complémentaires, en particulier en terme d'horaires (bureaux, commerces, hébergement hôtelier...)

## **12.5. Normes de stationnement pour les constructions existantes**

### **12.5.1. Pour les changements de destination des constructions existantes**

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de places exigé est celui prévu au 12.4.

### **12.5.2. Pour les travaux effectués sur des constructions existantes sans changement de destination (modification, extension, aménagement de combles, surélévation, réhabilitation, ...)**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable :

- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants **qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire** ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants ayant pour conséquence une augmentation de la surface de plancher, **sous réserve de ne pas créer de logement(s) supplémentaire(s)** ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

En aucun cas, les travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues sur l'unité foncière conformément à cet article.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UA.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</b> |
|---|

**13.1. Le plus grand soin doit être apporté au traitement paysagé des espaces extérieurs**, en liaison avec les constructions et les espaces paysagers environnants.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution de ces espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

En particulier, les espaces libres situés dans le prolongement des espaces boisés ou espaces verts publics doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec leur environnement naturel.

**13.2. Tous les espaces non construits**, qui ne sont pas affectés aux voies de circulation ou aux espaces de stationnement, doivent être soit **végétalisés**, soit revêtus de matériaux de qualité.

**13.3. Les espaces effectivement plantés** et/ou engazonnés doivent couvrir une superficie au moins égale à **30% de la superficie totale du terrain**.

**13.4.** Ils doivent faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble et être plantés à raison d'**au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

Les plantations doivent être entretenues et remplacées en cas de destruction pour les besoins impératifs de travaux d'aménagement ou de mauvais état phytosanitaire.

**13.5. Les marges de recul** doivent être paysagées et traitées en pelouses, plantées ou tapissées de plantes buissonnantes et d'arbres d'essences locales.

**13.6. Les aires de stationnement de surface**, lorsqu'elles existent, doivent également faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Elles doivent être traitées en matériaux perméables (gazon renforcé type evergreen, pavés à joints enherbés,...) et plantées à raison d'au moins **un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

**13.7.** Dans le cas de **parkings construits en sous-sol**, la dalle supérieure du parking doit être paysagée et plantée. Pour ce faire, il sera exigé une épaisseur minimum de substrat (terre végétale allégée) de 60 centimètres, avec localement 1 mètre pour permettre la plantation d'arbres.

**13.8. Les voies d'accès et aires de stationnement**, situées à proximité des limites séparatives, doivent en être séparées par des haies vives ou bocagères à feuillage persistant, suffisamment denses pour former un écran ou par toute autre mesure appropriée.

**ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UA.15 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE UA.16 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Caractère de la zone :

Cette zone possède une vocation principalement résidentielle, sous forme d'habitat collectif, mais accueille également des activités compatibles avec l'habitat (activités tertiaires, services et commerces), en particulier dans les centres de proximité.

Cette zone comporte deux secteurs :

- **un secteur** dénommé **UCa**, où la proximité immédiate de zones pavillonnaire ou du village de Lognes a conduit à limiter la hauteur maximale autorisée des constructions.
- **un secteur** dénommé **UCb**, qui correspond au périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation en vue de l'opération de renouvellement urbain et de réaménagement du secteur Centrex. Ce secteur, compris entre le boulevard du Mandinet, la rue Bouquet et la rue du Village, bénéficie de dispositions particulières aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement.

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

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ou forestières ;**
- **Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ;**
- **Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, à l'exception de celles autorisées à l'article UC.2 ;**
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration, à l'exception de ceux autorisés à l'article UC.2 ;**
- **Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts ;**
- **Les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction ou de voiries ;**
- **Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;**
- **L'aménagement de terrains de camping et caravanning, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs ;**

- **Le stationnement de caravanes** en dehors des aires réservées à cet effet, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, qui n'ont pas de rapport direct avec la réalisation de travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de voirie ou réseaux divers ;
- **Les dépôts à l'air libre et les décharges de toute nature** ;
- **L'ouverture et l'exploitation des carrières.**

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b> |
|--|

Les occupations du sol non interdites à l'article UC.1, ainsi que celles citées ci-dessous, sont autorisées **sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances** prescrites au paragraphe 2.3. de cet article.

### 2.1. Rappels :

- **Les travaux de ravalement** sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les travaux d'édification ou de modification de clôtures** sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol**, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles L.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

### 2.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions définies ci-dessous :

- **Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales**, à condition :
  - qu'elles n'occasionnent aucune nuisance ou danger incompatibles avec la proximité d'habitat,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages urbains ;

- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement, soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration**, à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### **2.3. Protections, risques et nuisances :**

#### ***Isolement acoustique des bâtiments contre le bruit aux abords des voies de transports terrestres :***

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

#### ***Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des aérodromes :***

Le territoire communal de Lognes est couvert par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Lognes-Emerainville, annexé au présent PLU (voir annexe 9).

Conformément aux dispositions des articles L.112-10 et suivants du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. De plus, les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

#### ***Risques liés aux effets de la sécheresse sur les constructions :***

Il est rappelé que la commune de Lognes est soumise au risque de retrait-gonflement des sols argileux. Les constructeurs sont invités à se référer à la carte des aléas dressée par le BRGM et à définir les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain (voir annexe II du règlement).

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UC.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b> |
|--|

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination du trafic engendré par l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles envisagé.

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** Pour être constructible, **un terrain doit avoir un accès** à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

A défaut, le propriétaire du terrain doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-13 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, les accès directs aux parcelles sont interdits à partir de la RD 499.

**3.1.2.** En dehors de ces axes, les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé.

La sécurité des usagers et le bon fonctionnement de la circulation doivent être garantis. Cette sécurité sera appréciée compte tenu notamment de la nature des activités, de la localisation des accès, de leur configuration et de leur aménagement, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent également présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques peuvent être exigés.

**3.1.3.** Il n'est autorisé qu'**un seul accès automobile par unité foncière**, sauf pour les unités foncières traversantes, pour lesquelles un accès sur chacune des voies sera envisageable.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Ainsi, pour des raisons de sécurité, l'accès se fera de préférence depuis les voies adjacentes au réseau départemental très circulé.

**3.1.4** **Aucun accès carrossable ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.**

Afin d'éviter les arrêts sur voirie, les accès créés sur une voirie départementale auront une largeur minimum de 6 m.



### 3.1.5 Constructions existantes :

Les dispositions de l'article 3.1.4 ne sont pas applicables aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU. Néanmoins, les conditions d'accès existantes ne doivent pas être réduites.

### 3.1.6 Les rampes d'accès aux parkings souterrains doivent être intégrées aux bâtiments.

## 3.2. Voies nouvelles

### 3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours, de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si **leur emprise est au moins égale à :**

- **8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres**, lorsqu'elles sont à double sens.

Cette emprise peut être réduite à 6 mètres minimum, avec une chaussée de 3,50 mètres, pour les voies à double sens d'une longueur inférieure à 50 mètres ou pour les voies à sens unique.

Cette largeur peut être réduite à 3,50 mètres pour les appendices d'accès desservant un seul volume de construction.

### 3.2.2. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément effectuer leurs manœuvres.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UC.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</b> |
|--|

## 4.1. L'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

## **4.2. Assainissement**

Le réseau d'assainissement de la commune est de type séparatif.

L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les installations doivent être conformes aux prescriptions de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne, compétente en matière d'assainissement sur le territoire communal et au règlement du service d'assainissement en vigueur.

**L'obtention d'un certificat de conformité est obligatoire lors de toute nouvelle construction.**

### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par des canalisations souterraines, dans le respect de ses caractéristiques et de la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales et autres eaux usées de toute nature, qui doivent être épurées, n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement approprié, conformément à l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

### **4.2.2. Eaux pluviales**

Afin d'éviter la saturation des réseaux et les phénomènes de débordement, les aménagements doivent, dès leur conception et au maximum, intégrer des dispositions dites « alternatives » favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (stockage et infiltration naturelle des eaux pluviales sur le terrain, limitation des surfaces imperméabilisées, ...) sans raccordement au réseau public. Il s'agit d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales.

Seules les eaux tombées directement sur les espaces plantés et les toitures peuvent être absorbées sur place.

A défaut, lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement sera rejeté dans le réseau public, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

**Les pissettes (barbacanes)** servant à l'évacuation des eaux pluviales des balcons ou des loggias sont interdites. L'évacuation des eaux pluviales doit obligatoirement se faire par des descentes d'eaux pluviales situées en fond de balcons ou de loggias.

Les eaux résiduaires industrielles ne doivent en aucun cas être mélangées aux eaux pluviales.

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

### **4.3. Gestion du stockage des déchets**

La collecte des déchets ménagers est organisée, dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif.

Les constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être pourvues **d'au moins un local destiné à entreposer les différentes catégories de déchets** et réalisé conformément aux dispositions de l'article UC.11.

Il doit être suffisamment dimensionné en fonction des besoins générés par le projet et être intégré dans le projet architectural et paysager.

Il doit être d'un accès facile pour les usagers et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte. Pour ce faire, **il doit être situé en rez-de-chaussée**, de préférence en accès direct sur le domaine public.

Les locaux de stockage des conteneurs d'ordures ménagères doivent avoir les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

**Dans les constructions mixtes d'activités et de logements**, un local indépendant doit être aménagé pour les locaux d'activité.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage peuvent être mutualisés à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Ils feront nécessairement l'objet d'un traitement architectural et paysager approprié.

Lorsqu'elles sont nécessaires, les **aires collectives de ramassage et de stockage des déchets** seront cachées à la vue par un aménagement approprié.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

#### **4.4. Les dessertes électriques et de télécommunications**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les dessertes électriques et téléphoniques, ainsi que toutes dessertes câblées, doivent être enfouies.

Les coffrets techniques et les compteurs doivent être intégrés aux murs de façades en cas d'alignement ou dans un élément maçonné intégré à la clôture, conformément aux dispositions de l'article UC.11.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

##### **6.1. Dans le secteur UCb :**

**6.1.1.** Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à **l'alignement** ou à la limite d'emprise des voies privées ;
- soit avec un **recul minimum de 4 m**, calculé en tout point de la façade de la construction, par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises et voies publiques ou privées.

**6.1.2. Les saillies** (balcons, bow-windows, corniches, ...) sont autorisées en surplomb des emprises et voies publiques, sous réserve :

- d'avoir une profondeur de 0,80 m maximum,
- qu'elles soient placées à 4 m minimum du sol naturel.

##### **6.2. Dans le reste de la zone :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à **l'alignement** ou à la limite d'emprise des voies privées ;
- soit **en recul minimum de 3 mètres**, calculé en tout point de la façade de la construction, par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées.

##### **6.3. Isolation thermique par l'extérieur (ITE)**

La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur en saillie des façades est autorisée au nu de la façade des constructions existantes, dont l'implantation ne répond pas aux dispositions ci-dessus, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation définies au 6.1. et au 6.2.

#### **6.4. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b> |
|--|

#### **7.1. Dans le secteur UCb :**

**7.1.1.** Les constructions peuvent être implantées soit sur une, soit sur deux limites séparatives de propriété, soit en retrait d'une ou plusieurs de ces limites.

En cas de retrait, la distance entre les constructions, calculée horizontalement en tout point de la façade, par rapport aux limites séparatives doit être **au moins égale à :**

- **6 mètres**, si la façade comporte des baies transparentes ;
- **3 mètres**, si la façade est aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

**7.1.2.** En surplomb des marges de retrait par rapport aux limites séparatives, les **saillies** sont autorisées à condition :

- d'avoir une profondeur de 0,80 m maximum,
- qu'elles soient placées à 4 m minimum du sol naturel.

#### **7.2. Dans le reste de la zone :**

Les constructions peuvent être implantées soit sur une, soit sur deux limites séparatives de propriété, soit en retrait d'une ou plusieurs de ces limites.

En cas de retrait, la distance entre les constructions, calculée horizontalement en tout point de la façade, par rapport aux limites séparatives doit être **au moins égale à :**

- **la hauteur de la façade**, avec un minimum de **8 mètres**, si la façade comporte des baies transparentes ;
- **½ de la hauteur de la façade**, avec un minimum de **2,50 mètres**, si la façade est aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.  
Pour les annexes, cette distance peut être réduite à 1 mètre.

#### **7.3. Isolation thermique par l'extérieur (ITE)**

A l'intérieur de la marge de retrait, la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur en saillie des façades est autorisée au nu de la façade des constructions existantes, dont l'implantation ne répond pas aux dispositions ci-dessus, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation définies au 7.1. ou au 7.2.

#### **7.4. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et que la façade soit aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b> |
|---|

#### **8.1. Dans le secteur UCb :**

**8.1.1.** La construction de plusieurs bâtiments contigus sur une même unité foncière est autorisée.

**8.1.2.** En cas de construction de bâtiments non contigus ou de corps de bâtiments en vis-à-vis, la distance, calculée horizontalement, en tout point de la façade des constructions en regard (obstacles de peu d'emprise, tels que souches de cheminées, gaine d'ascenseurs, etc., exclus), doit être **au moins égale à :**

- **12 mètres**, si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies transparentes ;
- **8 mètres**, si seule l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des baies transparentes ;
- **4 mètres**, si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles ou ne comportent que des baies fixes et opaques.

#### **8.2. Dans le reste de la zone :**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus ou de corps de bâtiments en vis-à-vis, sur une même propriété est autorisée, à condition que la distance calculée horizontalement en tout point de la façade des constructions en regard (obstacles de peu d'emprise, tels que souches de cheminées, gaine d'ascenseurs, etc., exclus), soit **au moins égale à :**

- **la hauteur de la façade la plus élevée**, avec un minimum de **8 mètres**, si l'une des façades comporte des baies transparentes ;
- **la ½ de la hauteur de la façade la plus élevée**, avec un minimum de **2,50 mètres**, si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles ou ne comportent que des baies fixes et opaques.

#### **8.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et que l'une des façades soit aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

**ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****9.1. Dans le secteur UCb :**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles ne peut excéder **50% de la superficie de l'unité foncière**, déduction faite des éventuelles surfaces concernées par des emplacements réservés.

L'emprise au sol définie à l'alinéa précédent peut être augmentée de 5%, à condition que ces 5% supplémentaires soient dédiés à des balcons. Elle peut également être augmentée de 10%, lorsque des constructions à usage de commerces ou de services sont implantées en rez-de-chaussée d'immeuble.

En outre, en raison de la topographie du terrain, les surélévations des dalles de parking en superstructure seront exclues du calcul de l'emprise au sol, à condition qu'elles soient aménagées en espace paysager et ne représentent pas plus de 5% de la superficie de l'unité foncière.

**9.2. Dans le reste de la zone :**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1. Dans le secteur UCa :**

**La hauteur totale** des constructions ne doit pas dépasser **12 mètres**.

Cette hauteur sera mesurée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel de l'unité foncière.

**10.2. Dans le secteur UCb :**

L'épannelage des constructions doit être compatible avec l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Centrex**.

De plus, la hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser **18,50 mètres**, au faitage ou à l'acrotère.

Cette hauteur sera mesurée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel de l'unité foncière.

Pour les constructions de plus de quatre niveaux, le dernier niveau doit être traité en attique, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la façade du niveau inférieur donnant sur l'espace public.

### **10.3. Dans le reste de la zone :**

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser **21 mètres**. Cette hauteur sera mesurée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel de l'unité foncière.

### **10.4. Constructions existantes**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées ci-dessus, les travaux de modifications, d'aménagement et d'extension sont autorisés, à condition qu'ils restent dans les volumes existants.

### **10.5. Isolation thermique par l'extérieur (ITE)**

La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée au 10.1., 10.2. et 10.3.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b> |
|--|

### **11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage**

L'aspect extérieur des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'environnement urbain et paysager de la commune, en particulier dans le cas de réalisations situées en bordure d'espaces boisés ou paysagers.

Chaque ensemble de construction fera l'objet d'une composition générale qui doit notamment prendre en compte les perspectives et les vues principales depuis les espaces publics.

Le plus grand soin doit être apporté à la qualité architecturale des constructions, au traitement des façades (nature des matériaux utilisés, coloration, etc.) et à l'aménagement paysagé des espaces extérieurs, en liaison avec les constructions et les espaces publics avoisinants.

Les styles étrangers à la région et les pastiches sont interdits.

Les extensions ou modifications de constructions existantes ainsi que les constructions annexes doivent tenir compte de la composition d'ensemble de la construction existante, de par leurs formes, leurs gabarits, mais également les matériaux et les couleurs employés.



## **11.2. Le traitement des façades (matériaux, coloration, ...)** :

**11.2.1. Les différentes façades** d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, tant dans leur dessin que dans le choix des matériaux. Elles doivent être simples et ordonnées de manière à respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures

**11.2.2. Les façades latérales ou arrière** des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales, que ce soit dans le dessin des façades ou le choix des matériaux.

**Les façades aveugles** doivent faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager particulier, permettant de limiter leur impact sur le paysage environnant.

**11.2.3. Les rampes d'accès aux parkings souterrains** doivent être intégrées aux bâtiments.

**11.2.4. Les modifications effectuées sur un bâtiment** ne doivent pas être faites au coup par coup, mais en tenant compte de la composition de l'ensemble de l'édifice.

**Les façades des extensions** doivent s'intégrer harmonieusement à l'existant.

**11.2.5. Les façades doivent être réalisées en un nombre limité de matériaux**, dont la nature et les coloris s'harmonisent avec leur environnement naturel ou construit. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les revêtements en ciment gris, la peinture de la pierre et des briques sont interdits.

Lorsque des matériaux de remplissage destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, parpaings agglomérés, béton de gravillons lavés, etc.) sont utilisés, ils ne peuvent rester sans enduit sur les parements extérieurs des murs.

**11.2.6. Les ravalements** doivent respecter les prescriptions définies au 11.2.4. Ils doivent être réalisés en utilisant des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.

**11.2.7. Les blocs de climatisation** doivent de préférence être apposés sur des façades ne donnant pas sur l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale particulièrement soignée, de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

**11.2.8. Les raccordements** aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

**11.2.9. Les volets roulants** doivent être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation. Aucun coffrage ne doit apparaître à l'extérieur du bâtiment.

### **11.3. Les toitures :**

#### **11.3.1. Les toitures doivent être traitées avec la même qualité architecturale que les façades des constructions.**

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

#### **11.3.2. En cas d'extension,** les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

L'utilisation de la tôle ondulée, du fibrociment et des membranes en PVC est interdite.

#### **11.3.3. Les réfections de toiture** doivent être effectuées dans les mêmes matériaux et dans les mêmes teintes que ceux existants, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

#### **11.3.4.** Pour l'éclairage des parties sous combles, **les châssis de toit** sont autorisés à condition d'être entièrement encastrés dans la toiture. Dans le cas où plusieurs châssis de toit sont réalisés sur un même pan de toiture, ils doivent avoir la même hauteur.

#### **11.3.5.** Les **panneaux solaires** sont autorisés, à condition d'être intégrés aux pentes de la toiture et de ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### **11.3.6.** Les parties de construction édifiées en superstructures et les **édifices de matériels techniques** (tels que cheminées, machineries d'ascenseur, de réfrigération, de climatisation, sortie de secours, ...) doivent être intégrées dans la composition du bâtiment. L'usage de coffre, de pare-vue ou d'encoffrement s'intégrant dans l'ensemble du bâti sera privilégié.

#### **11.3.7.** De même, les **garde-corps et lignes de vie** situés sur les toitures terrasses doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils doivent de préférence être dissimulés par un acrotère horizontal et ne pas être visibles depuis les espaces publics.

### **11.4. Les extensions et les annexes :**

Les logements existants peuvent être agrandis par des extensions, vérandas, fermetures de porche, fermetures de loggias, etc. Ces extensions doivent être réalisées en harmonie avec les façades de la construction principale.

**Les vérandas** et autres volumes rapportés doivent être liés à la volumétrie du bâtiment, dans leurs formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, afin de le compléter sans le dénaturer.

Les menuiseries des extensions seront de couleur identique à celles de la façade. Les parties maçonnées, lorsqu'elles existent, doivent être enduites dans la même teinte que celle des façades de la construction principale.

Les abris de jardin ne sont autorisés que dans les jardins privatifs des logements individuels ou des logements collectifs situés en rez-de-chaussée.

## **11.5. Les clôtures :**

### **11.5.1. La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 2 mètres.**

Toutefois, le long des infrastructures de transport ferroviaire, cette hauteur peut être portée à 2,50 mètres, pour des raisons de sécurité.

### **11.5.2. En bordure de voies,** les clôtures doivent être implantées à l'alignement et constituées :

- soit par un **muret**, protégé par un chapeau, d'une hauteur maximum de 0,50 mètre, enduit ou recouvert d'un parement, appareillé en lits horizontaux, **surmonté d'un barreaudage** métallique vertical ;
- par un **barreaudage** métallique vertical, toute hauteur.

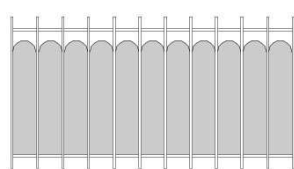
Pour permettre l'installation des **coffrets techniques** (GDF, EDF, ...) et/ou des boîtes aux lettres, il peut être réalisé un élément maçonné de la hauteur nécessaire à leur intégration, sur une largeur maximum de 1 m.

**L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets** doivent être en harmonie, avec les clôtures et les façades des constructions.

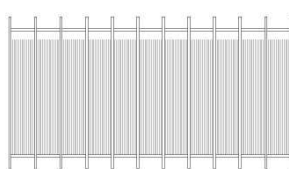
**Les dispositifs occultants** sont autorisés, à condition d'être constitués soit :

- par une **haie végétale**, entretenue et taillée régulièrement de manière à ne pas dépasser la traverse haute de la grille ;
- par une **grille en tôle festonnée**, de couleur identique à la clôture ;
- par un **canisse en osier** ;
- par une **haie à feuillage artificiel**.

Ces dispositifs doivent être posés sur la face interne du barreaudage. Un espacement doit être prévu, d'une part entre le couronnement du muret et le dispositif, d'autre part entre le dispositif et la traverse haute du barreaudage.



*festonnage*



*canisse naturel entretenu  
(osier)*



*haie vive*

### **11.5.3. Sur les limites séparatives,** les clôtures peuvent être soit :

- de même nature que les clôtures en bordure de voie ;
- constituées de **panneaux occultants** en bois ou composite, de couleur foncée (brun, marron, gris) ;
- constituées d'un **grillage rigide** en treillis soudés, éventuellement doté de lamelles occultantes en bois et/ou doublé de haies végétales ou à feuillage artificiel.

**11.5.4. Sur les limites de fond de jardins** donnant sur une voie, les clôtures doivent être :

- soit de même nature que les clôtures en bordure de voie ;
- soit constituées d'un **muret**, protégé par un chapeau, d'une hauteur maximum de 0,50 mètre, enduit ou recouvert d'un parement appareillé en lits horizontaux, **surmonté d'un grillage** rigide en treillis soudés, doublés de haies végétales ou à feuillage artificiel.

**11.5.5. Pour les clôtures**, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...), ainsi que les écrans de tôles, les brises vues ou canisses en plastique, les haies artificielles imitation thuyas, les bâches quelle que soit leur nature, ainsi que les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, sont formellement interdits.

**11.5.6.** Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement et la reconstruction à l'identique des murs de maçonnerie existants seront admis.

**11.5.7. Les portillons et portails** doivent être en harmonie avec le reste de la clôture sur voie, de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

La largeur des portails doit être comprise entre 3 mètres et 3,50 mètres.

#### **11.6. Les constructions techniques :**

Les constructions techniques, telles que transformateurs d'énergie électrique, détendeurs de gaz, etc., ne peuvent être édifiées dans les marges de recul. Elles doivent être de préférence intégrées aux bâtiments principaux. De plus, elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration au cadre bâti et paysager.

#### **11.7. Le mobilier urbain, enseigne, publicité sigles ou raisons sociales :**

Les supports d'enseignes, enseignes et autres signalétiques doivent être conformes aux dispositions du Code de l'Environnement. Leurs dimensions, matériaux et coloris doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti.

Il est interdit d'apposer des dispositifs d'enseignes, de pré-enseignes ou publicitaires sur les clôtures, en dehors des espaces créés à cet effet.

#### **11.8. Les systèmes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques:**

Les systèmes individuels ou collectifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisés, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale du bâtiment.

A ce titre, toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre pour minimiser leur impact visuel. Ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère particulièrement soignée, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Un regroupement des installations sur une même structure est demandé au minimum par immeuble.

### **11.9. Dispositions diverses :**

**Les locaux, aires de ramassage ou de stockage des déchets** seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils seront masqués à la vue par un aménagement approprié et traités en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement des espaces extérieurs.

Le stockage se fera soit :

- dans des constructions, annexes ou non, couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment et faisant l'objet d'un traitement architectural qualitatif,
- soit dans des aires entourées de végétations.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UC.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN<br/>MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b> |
|--|

Les aires de stationnement de surface doivent être paysagées, conformément aux dispositions de l'article UC.13. De plus, elles ne peuvent être aménagées dans les marges de recul par rapport à l'espace public.

### **12.1. Règles générales**

**Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos**, correspondant aux besoins propres des constructions ou installations, **doit être assuré en dehors des voies et espaces publics**, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols.

A cet effet, il sera réalisé sur le terrain propre de l'opération le nombre de places minimum fixé au 12.4.

**En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain**, pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- acquisition ou concession de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.


**Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale (CDAC)**, l'emprise au sol des surfaces des aires de stationnement (bâties ou à l'air libre) doit être inférieure ou égale aux trois quarts de la surface de plancher affectée au commerce.

De plus, ces aires de stationnement doivent comporter des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration ou l'évaporation des eaux pluviales.

## **12.2. Pour le stationnement des véhicules motorisés**

### **12.2.1. Dimensions des places de stationnement motorisées**

Tout emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

|                           | <b>Automobile</b>   | <b>Emplacement PMR</b>   | <b>Deux-roues motorisés</b> |
|---------------------------|---|--|-----------------------------|
| <b>Longueur minimale</b>  | <b>5,00 m</b>   | <b>5,50 m</b><br><b>6,20 m</b> en cas de garage fermé ou de box  | <b>2,50 m</b>               |
| <b>Largeur minimale</b>   | <b>2,50 m</b><br><b>2,80 m</b> en cas d'obstacle des deux côtés de la place (poteau, mur,...), de garage fermé ou de box. | <b>3,30 m</b> pour les garages fermés, les box et les places isolées<br><b>2,50 m + 0,80 m + 2,50 m</b> pour les places groupées<br> | <b>1,25 m</b>               |
| <b>Dégagement minimal</b> | <b>6 m</b><br><b>7 m</b> pour les parkings des commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale                 | <b>6 m</b>   | <b>2,20 m</b>               |

### **12.2.2. Installations de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments neufs**

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les parcs de stationnement doivent comporter un **nombre de places destinées aux véhicules automobiles et deux roues**, conçues de

manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations d'électricité.

**Ces dispositions s'appliquent à tout bâtiment neuf :**

- à usage principal d'**habitation groupant au moins deux logements** et équipés d'un parc de stationnement clos et couvert ;
- à usage **industriel ou tertiaire**, équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- accueillant un **service public** et équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public ;
- constituant un **ensemble commercial**, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle.

| Destination des constructions                     | Nombre de places raccordables  |
|---|--|
| <b>Habitations</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>– parc de stationnement <math>\leq</math> 40 places : 50 % des places de stationnement motorisés doivent être raccordables ;</li> <li>– parc de stationnement <math>&gt;</math> à 40 places : 75 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> </ul> <p><b>avec un minimum de 1 place.</b></p> |
| <b>Service public<br/>Industrie<br/>Tertiaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– parc de stationnement <math>\leq</math> à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> <li>– parc de stationnement <math>&gt;</math> à 40 places : 20 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> </ul> <p><b>avec un minimum de 1 place.</b></p>         |
| <b>Ensemble commercial</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– parc de stationnement <math>\leq</math> à 40 places : 5 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> <li>– parc de stationnement est <math>&gt;</math> à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> </ul> <p><b>avec un minimum de 1 place.</b></p>      |

### 12.3. Stationnement des vélos dans les bâtiments neufs

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions nouvelles :

- à usage principal d'**habitation groupant au moins deux logements** et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble,
- à usage principal **industriel ou de bureaux** et comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés,
- **accueillant un service public** et équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public,

doivent comporter **au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.**

**Cet espace doit répondre aux caractéristiques suivantes :**

- Il doit avoir une surface de plancher minimale de 3m<sup>2</sup> ;
- Il doit être clos et couvert ;
- Il doit être implanté soit en rez-de-chaussée de bâtiment, soit à l'extérieur, à condition d'être situé sur la même unité foncière que le bâtiment ;

- Il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- Il peut être constitué de plusieurs emplacements répondant aux dispositions ci-dessus.

#### **12.4. Normes de stationnement**

Le nombre de places doit être **arrondi à l'entier supérieur**. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Il est rappelé que pour l'ensemble des catégories de construction, **des places spécifiques devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

| Destination des constructions | Normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés   | Dimensions de l'espace pour les deux-roues non motorisés   |
|-------------------------------|--|--|
| <b>Habitation</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> :</b><br/><br/>2 places de stationnement par logement, dont au minimum 1 place sous forme de garage clos et couvert.</li> <li>• <b>Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale supérieure à 500 m<sup>2</sup> :</b><br/><br/><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement.</li> <li><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, avec un minimum de 1,5 place de stationnement par logement.</li> <li>• <b>Logements locatifs sociaux</b> financés par un prêt aidé par l'Etat et logements locatifs intermédiaires tels que définis à l'article L.302-6 du Code de la Construction et de l'Habitation :<br/><br/><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>0,5 place de stationnement par</li> </ul> | <p><b>Pour les logements jusqu'au T2 inclus :</b><br/>0,75 m<sup>2</sup> par logement,</p> <p><b>Pour les logements T3 et plus :</b><br/>1,5 m<sup>2</sup> par logement,</p> <p>avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p> |



|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>logement.</p> <p><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement par logement</p> <p>• <b>Hébergement pour personnes âgées, résidences universitaires, foyers de jeunes actifs :</b><br/>1 place de stationnement pour 3 lits.</p>   |   |
| <b>Hébergement hôtelier</b>                    | <p>1 place de stationnement pour 3 chambres.</p> <p>Il appartient au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.</p>   | Il n'est pas fixé de règle.   |
| <b>Bureaux</b>                                 | <p><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement maximum pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</p> <p><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement maximum pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</p>   | <p>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>  |
| <b>Services publics ou d'intérêt collectif</b> | <p>Le nombre de places de stationnement pour les véhicules légers devra répondre aux besoins de l'équipement (effectif total admissible et conditions d'utilisation).</p> <p>Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.</p> <p>Pour ce faire, une note explicative argumentée justifiant le nombre de place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande.</p> <p>Il appartient également au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.</p> | <p>1 espace de 3 m<sup>2</sup> minimum.</p> <p>Il est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>   |
| <b>Commerces</b>                               | <p><b>Surface de Plancher ≤ 200 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 200m<sup>2</sup> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p><b>Restaurant :</b></p> <p><b>Surface de Plancher ≤ 200 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 200m<sup>2</sup> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 15 m<sup>2</sup> de SdP.</p>   | <p><b>Surface de Plancher ≤ 200 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 200m<sup>2</sup> :</b><br/>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 200 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p><b>Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale :</b><br/>1 espace de 3 m<sup>2</sup> minimum, si le parc de stationnement accueille moins de 40 places de stationnement motorisé<br/>1 espace de 15 m<sup>2</sup> minimum, si le parc de stationnement accueille plus de 40 places de stationnement motorisé.</p> <p>L'espace de stationnement doit se</p> |

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
|                  |  | situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).   |
| <b>Artisanat</b> | <p><b>Surface de Plancher <math>\leq 150 \text{ m}^2</math> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher <math>&gt; 150 \text{ m}^2</math> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de <math>100 \text{ m}^2</math> de SdP.</p> | <p><b>Surface de Plancher <math>\leq 150 \text{ m}^2</math> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher <math>&gt; 150 \text{ m}^2</math> :</b><br/>1 local de <math>3 \text{ m}^2</math> puis <math>1,5 \text{ m}^2</math> supplémentaire par tranche de <math>300 \text{ m}^2</math> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p> |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations comportent des **locaux de destinations différentes**, les besoins en stationnement seront calculés selon les normes ci-dessus, appliquées **au prorata des surfaces de plancher** allouées à chaque destination.

Dans ce cas, une mutualisation des places de stationnement pourra être autorisée sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol, si les différentes destinations génèrent des besoins de stationnement complémentaires, en particulier en terme d'horaires (bureaux, commerces, hébergement hôtelier...)

## **12.5. Normes de stationnement pour les constructions existantes**

### **12.5.1. Pour les changements de destination des constructions existantes**

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de places exigé est celui prévu au 12.4.

### **12.5.2. Pour les travaux effectués sur des constructions existantes sans changement de destination (modification, extension, aménagement de combles, surélévation, réhabilitation, ...)**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable :

- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants **qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire** ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants ayant pour conséquence une augmentation de la surface de plancher, **sous réserve de ne pas créer de logement(s) supplémentaire(s)** ;

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

En aucun cas, les travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues sur l'unité foncière conformément à cet article.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UC.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</b> |
|---|

**13.1. Le plus grand soin doit être apporté au traitement paysagé des espaces extérieurs**, en liaison avec les constructions et les espaces paysagers environnants.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution de ces espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

En particulier, les espaces libres situés dans le prolongement des espaces boisés ou espaces verts publics doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec leur environnement naturel.

**13.2. Tous les espaces non construits**, qui ne sont pas affectés aux voies de circulation ou aux espaces de stationnement, doivent être soit **végétalisés**, soit revêtus de matériaux de qualité.

**13.3. Les espaces effectivement plantés** et/ou engazonnés doivent couvrir une superficie au moins égale à **30% de la superficie totale du terrain**.

**13.4. Ils doivent faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble** et être plantés à raison d'**au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

Les plantations doivent être entretenues et remplacées en cas de destruction pour les besoins impératifs de travaux d'aménagement ou de mauvais état phytosanitaire.

**13.5. Les marges de recul et de retrait** doivent être paysagées et traitées en pelouses, plantées ou tapissées de plantes buissonnantes et d'arbres d'essences locales.

**13.6. Les aires de stationnement de surface**, lorsqu'elles existent, doivent également faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et ne pas être visibles depuis l'espace public. Elles doivent être traitées en matériaux perméables (gazon renforcé type evergreen ou pavés à joints enherbés) et plantées à raison d'au moins **un arbre de haute tige pour 4 places**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

**13.7. Dans le cas de parkings construits en sous-sol**, la dalle supérieure du parking doit être paysagée et plantée. Pour ce faire, il sera exigé une épaisseur minimum

de substrat (terre végétale allégée) de 60 centimètres, avec localement 1 mètre pour permettre la plantation d'arbres.

**13.8. Les voies d'accès et aires de stationnement**, situées à proximité des limites séparatives, doivent en être séparées par des haies vives ou bocagères à feuillage persistant, suffisamment denses pour former un écran ou par toute autre mesure appropriée.

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

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE UC.15 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE UC.16 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone résidentielle mêlant habitat individuel groupé et petits collectifs intermédiaires, organisés en alvéoles autour d'une voie centrale, la rue du Bois de la Grange. Cette zone a fait l'objet d'une conception d'ensemble, qui lui confère son homogénéité et sa spécificité.

Elle est séparée du reste du territoire communal par le passage de la RD499 et est reliée au village par une liaison piétonne et cyclable, l'allée des Marronniers.

L'objectif de ce règlement est de préserver le caractère mixte de l'habitat, tout en permettant son évolution modérée.

### ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions de toute nature sont interdites, si elles ne sont pas inscrites dans les emprises constructibles définies au document graphique.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ou forestières ;**
- **Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ;**
- **Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, à l'exception de celles autorisées à l'article UD.2 ;**
- **Les commerces ;**
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration ;**
- **Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts ;**
- **Les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction ou de voiries ;**
- **Les constructions, installations ou aménagement à usage exclusif de stationnement automobile ;**
- **Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;**

- **L'aménagement de terrains de camping et caravaning**, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs ;
- **Le stationnement de caravanes** en dehors des aires réservées à cet effet, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, qui n'ont pas de rapport direct avec la réalisation de travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de voirie ou réseaux divers ;
- **Les dépôts à l'air libre et les décharge de toute nature** ;
- **L'ouverture et l'exploitation des carrières.**

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b> |
|--|

Les occupations du sol non interdites à l'article UD.1, ainsi que celles citées ci-dessous, sont autorisées **sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances** prescrites au paragraphe 2.3. de cet article.

### **2.1. Rappels :**

- **Les travaux de ravalement** sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les travaux d'édification ou de modification de clôtures** sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol**, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles L.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

**2.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions définies ci-dessous :**

- **Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, à condition :**
  - que leur surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>,
  - qu'elles n'occasionnent aucune nuisance ou danger incompatibles avec la proximité d'habitat,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages urbains.

**2.3. Protections, risques et nuisances :**

***Isolement acoustique des bâtiments contre le bruit aux abords des voies de transports terrestres :***

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

***Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des aérodromes :***

Le territoire communal de Lognes est couvert par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Lognes-Emerainville, annexé au présent PLU (voir annexe 9). Conformément aux dispositions des articles L.112-10 et suivants du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. De plus, les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

***Risques liés aux effets de la sécheresse sur les constructions :***

Il est rappelé que la commune de Lognes est soumise au risque de retrait-gonflement des sols argileux. Les constructeurs sont invités à se référer à la carte des aléas dressée par le BRGM et à définir les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain (voir annexe II du règlement).

|   |
|---|
| <p><b>ARTICLE UD.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b></p> |
|---|

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination du trafic engendré par l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles envisagé.

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** Pour être constructible, **un terrain doit avoir un accès** à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

A défaut, le propriétaire du terrain doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-13 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, les accès directs aux parcelles sont interdits à partir de la RD 499.

**3.1.2.** En dehors de ces axes, les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé.

La sécurité des usagers et le bon fonctionnement de la circulation doivent être garantis. Cette sécurité sera appréciée compte tenu notamment de la nature des activités, de la localisation des accès, de leur configuration et de leur aménagement, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent également présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques peuvent être exigés.

**3.1.3.** Il n'est autorisé qu'**un seul accès automobile par unité foncière**, sauf pour les unités foncières traversantes, pour lesquelles un accès sur chacune des voies sera envisageable.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Ainsi, pour des raisons de sécurité, l'accès se fera de préférence depuis les voies adjacentes au réseau départemental très circulé.

**3.1.4** **Aucun accès carrossable ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.**

Afin d'éviter les arrêts sur voirie, les accès créés sur une voirie départementale auront une largeur minimum de 6 m.

**3.1.5 Constructions existantes :**

Les dispositions de l'article 3.1.4 ne sont pas applicables aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU. Néanmoins, les conditions d'accès existantes ne doivent pas être réduites.



### 3.2. Voies nouvelles

**3.2.1.** Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours, de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si **leur emprise est au moins égale à :**

- **8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres**, lorsqu'elles sont à double sens.

Cette emprise peut être réduite à 6 mètres minimum, avec une chaussée de 3,50 mètres, pour les voies à double sens d'une longueur inférieure à 50 mètres ou pour les voies à sens unique.

Cette largeur peut être réduite à 3,50 mètres pour les appendices d'accès desservant un seul volume de construction.

**3.2.2.** Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément effectuer leurs manœuvres.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UD.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</b> |
|--|

### 4.1. L'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

### 4.2. Assainissement

Le réseau d'assainissement de la commune est de type séparatif.

L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les installations doivent être conformes aux prescriptions de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne, compétente en matière d'assainissement sur le territoire communal et au règlement du service d'assainissement en vigueur.

**L'obtention d'un certificat de conformité est obligatoire lors de toute nouvelle construction.**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par des canalisations souterraines, dans le respect de ses caractéristiques et de la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales et autres eaux usées de toute nature, qui doivent être épurées, n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement approprié, conformément à l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Afin d'éviter la saturation des réseaux et les phénomènes de débordement, les aménagements doivent, dès leur conception et au maximum, intégrer des dispositions dites « alternatives » favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (stockage et infiltration naturelle des eaux pluviales sur le terrain, limitation des surfaces imperméabilisées, ...) sans raccordement au réseau public. Il s'agit d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales.

Seules les eaux tombées directement sur les espaces plantés et les toitures peuvent être absorbées sur place.

A défaut, lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement sera rejeté dans le réseau public, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

**Les pissettes (barbacanes)** servant à l'évacuation des eaux pluviales des balcons ou des loggias sont interdites. L'évacuation des eaux pluviales doit obligatoirement se faire par des descentes d'eaux pluviales situées en fond de balcons ou de loggias.

Les eaux résiduaires industrielles ne doivent en aucun cas être mélangées aux eaux pluviales.

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

#### **4.3. Gestion du stockage des déchets**

La collecte des déchets ménagers est organisée, dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif.

Les constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être pourvues **d'au moins un local ou un espace clos destiné à entreposer les différentes catégories de déchets** et réalisé conformément aux dispositions de l'article UD.11.

Il doit être suffisamment dimensionné en fonction des besoins générés par le projet et être intégré dans le projet architectural et paysager.

Il doit être d'un accès facile pour les usagers et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte. Pour ce faire, **il doit être situé en rez-de-chaussée**, de préférence en accès direct sur le domaine public.

Les locaux de stockage des conteneurs d'ordures ménagères doivent avoir les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

**Dans les constructions mixtes d'activités et de logements**, un local indépendant doit être aménagé pour les locaux d'activité.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage peuvent être mutualisés à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Ils feront nécessairement l'objet d'un traitement architectural et paysager approprié.

Lorsqu'elles sont nécessaires, les **aires collectives de ramassage et de stockage des déchets** seront cachées à la vue par un aménagement approprié.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

#### **4.4. Les dessertes électriques et de télécommunications**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les dessertes électriques et téléphoniques, ainsi que toutes dessertes câblées, doivent être enfouies.

Les coffrets techniques et les compteurs doivent être intégrés aux murs de façades en cas d'alignement ou dans un élément maçonné intégré à la clôture, conformément aux dispositions de l'article UD.11.

#### **ARTICLE UD.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

**6.1.** Les constructions, à l'exception des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres, doivent être implantées conformément aux **emprises constructibles définies au document graphique**.

**6.2. Saillies**

En surplomb des emprises et voies publiques, les saillies, à l'exception des marquises et des auvents, sont interdites.

**6.3. Isolation thermique par l'extérieur (ITE)**

La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur en saillie des façades est autorisée au nu de la façade des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux dispositions ci-dessus, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation définies au 6.1.

**ARTICLE UD.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les constructions peuvent être implantées soit sur une, soit sur deux limites séparatives de propriété, soit en retrait d'une ou plusieurs de ces limites.

**7.2.** En cas de retrait, la distance entre les constructions, calculée horizontalement en tout point de la façade, par rapport aux limites séparatives doit être **au moins égale à :**

- **½ de la hauteur de la façade**, avec un minimum de **4 mètres**, si la façade comporte des baies transparentes ;
- **½ de la hauteur de la façade**, avec un minimum de **2,50 mètres**, si la façade est aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.  
Pour les annexes, cette distance peut être réduite à 1 mètre.

**7.3. Isolation thermique par l'extérieur (ITE)**

A l'intérieur de la marge de retrait, la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur en saillie des façades est autorisée au nu de la façade des constructions existantes, dont l'implantation ne répond pas aux dispositions ci-dessus, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation définies au 7.1. ou au 7.2.

**7.4. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et que la façade soit aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UD.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b> |
|---|

**8.1.** La construction de plusieurs bâtiments contigus sur une même propriété est autorisée.

**8.2.** En cas de construction de bâtiments non contigus ou de corps de bâtiments en vis-à-vis, la distance, calculée horizontalement en tout point de la façade des constructions en regard (obstacles de peu d'emprise, tels que souches de cheminées, gaine d'ascenseurs, etc., exclus), doit être **au moins égale à :**

- **la hauteur de la façade la plus élevée**, avec un minimum de **8 mètres**, si l'une des façades comporte des baies transparentes ;
- **la hauteur de la façade la plus élevée**, avec un minimum de **2,50 mètres**, si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles ou ne comportent que des baies fixes et opaques.

**8.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et que l'une des façades soit aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b> |
|--|

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1. La hauteur totale** des constructions ne doit pas dépasser **13 mètres**.

Cette hauteur sera mesurée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel de l'unité foncière.

**10.2. Constructions existantes**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées au 10.1, les travaux de modifications, d'aménagement et d'extension sont autorisés à condition qu'ils restent dans les volumes existants.

**10.3. Isolation thermique par l'extérieur (ITE)**

La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée au 10.1.

**ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les différentes constructions réalisées à l'intérieur de cette zone ont fait l'objet d'une conception d'ensemble. Il convient par conséquent de respecter la cohérence des ensembles construits, par la composition des volumes, par le choix des matériaux, de la coloration, du type de toiture, de clôtures, etc.**

**11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage**

L'aspect extérieur des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'environnement urbain et paysager de la commune, en particulier dans le cas de réalisations situées en bordure d'espaces boisés ou paysagers.

Chaque ensemble de construction fera l'objet d'une composition générale qui doit notamment prendre en compte les perspectives et les vues principales depuis les espaces publics.

Le plus grand soin doit être apporté à la qualité architecturale des constructions, au traitement des façades (nature des matériaux utilisés, coloration, etc.) et à l'aménagement paysagé des espaces extérieurs, en liaison avec les constructions et les espaces publics avoisinants.

Les styles étrangers à la région et les pastiches sont interdits.

Les extensions ou modifications de constructions existantes ainsi que les constructions annexes doivent tenir compte de la composition d'ensemble de la construction existante, de par leurs formes, leurs gabarits, mais également les matériaux et les couleurs employés.

## **11.2. Le traitement des façades (matériaux, coloration, ...)** :

**11.2.1. Les différentes façades** d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, tant dans leur dessin que dans le choix des matériaux. Elles doivent être simples et ordonnées de manière à respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures

**11.2.2. Les façades latérales ou arrières** des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales, que ce soit dans le dessin des façades ou le choix des matériaux.

**11.2.3. Les modifications effectuées sur un bâtiment** ne doivent pas être faites au coup par coup, mais en tenant compte de la composition de l'ensemble de l'édifice.

**Les façades des extensions** doivent s'intégrer harmonieusement à l'existant.

**11.2.4. Les façades doivent être réalisées en un nombre limité de matériaux**, dont la nature et les coloris s'harmonisent avec leur environnement naturel ou construit. Les matériaux choisis doivent de plus garantir une bonne tenue dans le temps.

Lorsque des matériaux de remplissage destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, parpaings agglomérés, béton de gravillons lavés, etc.) sont utilisés, ils ne peuvent rester sans enduit sur les parements extérieurs des murs.

Les revêtements en ciment gris, la peinture de la pierre et des briques sont interdits.

**11.2.5. Les ravalements** doivent respecter les prescriptions définies au 11.2.4. Ils doivent être réalisés en utilisant des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.

**11.2.6.** Les blocs de **climatisation** doivent de préférence être apposés sur des façades ne donnant pas sur l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale particulièrement soignée, de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

**11.2.7.** Les **surplombs**, à l'exception des marquises et des auvents, sont interdits sur le domaine public.

**11.2.8. Les raccordements** aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

### **11.3. Les toitures :**

#### **11.3.1. Les toitures doivent être traitées avec la même qualité architecturale que les façades des constructions.**

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

#### **11.3.2. En cas d'extension,** les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

#### **11.3.3. Les réfections de toiture** doivent être effectuées dans les mêmes matériaux et dans les mêmes teintes que ceux existants.

#### **11.3.4. A l'exception des annexes, vérandas, auvents, pergolas, les toitures doivent être recouvertes de tuiles.**

L'utilisation de la tôle ondulée, du fibrociment et des membranes en PVC est interdite.

#### **11.3.5. Les panneaux solaires** sont autorisés, à condition d'être intégrés aux pentes de la toiture et de ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### **11.3.6. Pour les logements collectifs,** les parties de construction édifiées en superstructures et les **édifices de matériels techniques** (tels que cheminées, machineries d'ascenseur, de réfrigération, de climatisation, sortie de secours, ...) doivent être intégrées dans la composition du comble. L'usage de coffre, de pare-vue ou d'encoffrement s'intégrant dans l'ensemble du bâti sera privilégié.

De même, les **garde-corps et lignes de vie** situés sur les toitures terrasses doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils doivent de préférence être dissimulés par un acrotère horizontal et ne pas être visibles depuis les espaces publics.

#### **11.3.7. Pour les logements individuels groupés,** les toitures terrasses sont interdites.

### **11.4. Les menuiseries et ouvertures :**

#### **11.4.1. Les percements sur bâtiment existant,** visibles depuis l'espace public, doivent respecter les proportions des baies existantes et être alignées sur les tracés régulateurs de la façade, afin de préserver les alignements des ouvertures existantes et le rythme des façades. En particulier, en cas de modification de fenêtre en porte-fenêtre ou de porte-fenêtre en fenêtre, les largeurs doivent être conservées,

**Les nouvelles menuiseries** (portes, fenêtres, porte de garage) seront de couleur brun foncé, identique à celles existantes. Une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone est demandée.

#### **11.4.2. Les volets roulants** doivent être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation. Aucun coffrage ne doit apparaître à l'extérieur du bâtiment.



**11.4.3.** Pour l'éclairage des parties sous combles, **les châssis de toit** sont autorisés. Ils doivent être entièrement encastés dans la toiture.

Dans le cas où plusieurs châssis de toit sont réalisés sur un même pan de toiture, ils doivent avoir la même hauteur.

### **11.5. Les extensions et les annexes :**

Les logements existants peuvent être agrandis par des extensions, vérandas, fermetures de porche, fermetures de loggias, etc.

Ces extensions doivent être réalisées en harmonie avec les façades de la construction principale.

**Les vérandas** et autres volumes rapportés doivent être liés à la volumétrie du bâtiment, dans leurs formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, afin de le compléter sans le dénaturer.

Les parties maçonnées, lorsqu'elles existent, doivent être enduites dans la même teinte que celle des façades de la construction principale.

Les menuiseries des extensions seront de couleur identique à celles de la façade. La structure des vérandas et des fermetures de loggias doit être de couleur brun foncé.

Les abris de jardin ne sont autorisés que dans les jardins privatifs des logements individuels ou des logements collectifs situés en rez-de-chaussée.

### **11.6. Les clôtures :**

**11.6.1. La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 1,80 mètre.**

**11.6.2. En bordure de voies et sur les limites séparatives**, les clôtures sont autorisées et doivent être constituées d'un **grillage métallique** rigide à maille rectangulaire verticale, de couleur vert foncé, doublé de haies végétales ou à feuillage artificiel, posé sur la face interne du grillage.

Les murs de soutènement seront admis.

**11.6.3. Pour les clôtures**, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...), ainsi que les clôtures en béton préfabriqué, les écrans de tôles, les brises vues ou canisses en plastique, les haies artificielles imitation thuyas, les bâches quelle que soit leur nature, ainsi que les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, sont formellement interdits.

**11.6.4. Les portillons et portails** doivent être en harmonie avec le reste de la clôture, de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

La largeur des portails doit être comprise entre 3 mètres et 3,50 mètres.

**11.7. Le mobilier urbain, enseigne, publicité, sigles ou raisons sociales :**

Les supports d'enseignes, enseignes et autres signalétiques doivent être conformes aux dispositions du Code de l'Environnement. Leurs dimensions, matériaux et coloris doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti.

Il est interdit d'apposer des dispositifs d'enseignes, de pré-enseignes ou publicitaires sur les clôtures, en dehors des espaces créés à cet effet.

**11.8. Les systèmes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques:**

Les systèmes individuels ou collectifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisés, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale du bâtiment.

A ce titre, toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre pour minimiser leur impact visuel. Ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère particulièrement soignée, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Un regroupement des installations sur une même structure est demandé au minimum par immeuble.

**11.9. Dispositions diverses :**

**Les locaux, aires de ramassage ou de stockage des déchets** seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils seront masqués à la vue par un aménagement approprié et traités en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement des espaces extérieurs.

Le stockage se fera soit :

- dans des constructions annexes ou non, couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment et faisant l'objet d'un traitement architectural qualitatif,
- soit dans des aires entourées de végétations.

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

Les aires de stationnement de surface doivent être paysagées, conformément aux dispositions de l'article UD.13.

## **12.1. Règles générales**

**Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos**, correspondant aux besoins propres des constructions ou installations, **doit être assuré en dehors des voies et espaces publics**, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols.

A cet effet, il sera réalisé sur le terrain propre de l'opération le nombre de places minimum fixé au 12.4.

**En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain**, pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- acquisition ou concession de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

**Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale (CDAC)**, l'emprise au sol des surfaces des aires de stationnement (bâties ou à l'air libre) doit être inférieure ou égale aux trois quarts de la surface de plancher affectée au commerce.


De plus, ces aires de stationnement doivent comporter des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration ou l'évaporation des eaux pluviales.

## **12.2. Pour le stationnement des véhicules motorisés**

### **12.2.1. Dimensions des places de stationnement motorisées**

Tout emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

|                          | <b>Automobile</b> | <b>Emplacement PMR</b>  | <b>Deux-roues motorisés</b> |
|--------------------------|-------------------|---|-----------------------------|
| <b>Longueur minimale</b> | <b>5,00 m</b>     | <b>5,50 m</b><br><b>6,20 m</b> en cas de garage fermé ou de box | <b>2,50 m</b>               |

|                                  |  |  |                      |
|----------------------------------|--|--|----------------------|
| <p><b>Largeur minimale</b></p>   | <p><b>2,50 m</b></p> <p><b>2,80 m</b> en cas d'obstacle des deux côtés de la place (poteau, mur,...), de garage fermé ou de box.</p> | <p><b>3,30 m</b> pour les garages fermés, les box et les places isolées</p> <p><b>2,50 m + 0,80 m + 2,50 m</b> pour les places groupées</p>  | <p><b>1,25 m</b></p> |
| <p><b>Dégagement minimal</b></p> | <p><b>6 m</b></p> <p><b>7 m</b> pour les parkings des commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale</p>                 | <p><b>6 m</b></p>  | <p><b>2,20 m</b></p> |

### 12.2.2. Installations de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments neufs

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les parcs de stationnement doivent comporter un **nombre de places destinées aux véhicules automobiles et deux roues**, conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations d'électricité.

#### Ces dispositions s'appliquent à tout bâtiment neuf :

- à usage principal d'**habitation groupant au moins deux logements** et équipés d'un parc de stationnement clos et couvert ;
- à usage **industriel ou tertiaire**, équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- accueillant un **service public** et équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public ;
- constituant un **ensemble commercial**, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle.

| Destination des constructions  | Nombre de places raccordables  |
|--|--|
| <p><b>Habitations</b></p>  | <p>– parc de stationnement ≤ 40 places : 50 % des places de stationnement motorisés doivent être raccordables ;</p> <p>– parc de stationnement &gt; à 40 places : 75 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</p> <p><b>avec un minimum de 1 place.</b></p> |
| <p><b>Service public</b><br/><b>Industrie</b><br/><b>Tertiaire</b></p> | <p>– parc de stationnement ≤ à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</p> <p>– parc de stationnement &gt; à 40 places : 20 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</p> <p><b>avec un minimum de 1 place.</b></p>         |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Ensemble commercial</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc de stationnement <math>\leq</math> à 40 places : 5 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> <li>- parc de stationnement est <math>&gt;</math> à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ;<br/><b>avec un minimum de 1 place.</b></li> </ul> |
|----------------------------|--|

### **12.3. Stationnement des vélos dans les bâtiments neufs**

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions nouvelles :

- **à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements** et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble,
- **à usage principal industriel ou de bureaux** et comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés,
- **accueillant un service public** et équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public,

doivent comporter **au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.**

**Cet espace doit répondre aux caractéristiques suivantes :**

- Il doit avoir une surface de plancher minimale de 3m<sup>2</sup> ;
- Il doit être clos et couvert ;
- Il doit être implanté soit en rez-de-chaussée de bâtiment, soit à l'extérieur, à condition d'être situé sur la même unité foncière que le bâtiment ;
- Il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- Il peut être constitué de plusieurs emplacements répondant aux dispositions ci-dessus.

### **12.4. Normes de stationnement**

Le nombre de places doit être **arrondi à l'entier supérieur**. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Il est rappelé que pour l'ensemble des catégories de construction, **des places spécifiques devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

| Destination des constructions | Normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés   | Dimensions de l'espace pour les deux-roues non motorisées  |
|-------------------------------|--|--|
| Habitation                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> :</li> </ul> | <p><b>Pour les logements jusqu'au T2 inclus :</b><br/>0,75 m<sup>2</sup> par logement,</p> <p><b>Pour les logements T3 et plus :</b></p> |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>2 places de stationnement par logement, dont au minimum 1 place sous forme de garage clos et couvert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale supérieure à 500 m<sup>2</sup> :</b></li> </ul> <p><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement.</p> <p><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, avec un minimum de 1,5 place de stationnement par logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Logements locatifs sociaux</b> financés par un prêt aidé par l'Etat et logements locatifs intermédiaires tels que définis à l'article L.302-6 du Code de la Construction et de l'Habitation :</li> </ul> <p><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>0,5 place de stationnement par logement.</p> <p><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement par logement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hébergement pour personnes âgées, résidences universitaires, foyers de jeunes actifs :</b><br/>1 place de stationnement pour 3 lits.</li> </ul> | <p>1,5 m<sup>2</sup> par logement,<br/>avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>                      |
| <b>Hébergement hôtelier</b>                    | <p>1 place de stationnement pour 3 chambres.</p> <p>Il appartient au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.</p>  | Il n'est pas fixé de règle.  |
| <b>Bureaux</b>                                 | <p><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement maximum pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</p> <p><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement maximum pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</p>  | <p>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p> |
| <b>Services publics ou d'intérêt collectif</b> | Le nombre de places de stationnement pour les véhicules légers devra répondre aux besoins de l'équipement (effectif total admissible et conditions d'utilisation).  | <p>1 espace de 3 m<sup>2</sup> minimum.</p> <p>Il est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif</p>  |

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
|                  | <p>Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.</p> <p>Pour ce faire, une note explicative argumentée justifiant le nombre de place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande.</p> <p>Il appartient également au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.</p> | <p>d'agents ou usagers accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>   |
| <b>Artisanat</b> | <p><b>Surface de Plancher <math>\leq</math> 150 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher <math>&gt;</math> 150m<sup>2</sup> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SdP.</p>   | <p><b>Surface de Plancher <math>\leq</math> 150 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher <math>&gt;</math> 150m<sup>2</sup> :</b><br/>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p> |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations comportent des **locaux de destinations différentes**, les besoins en stationnement seront calculés selon les normes ci-dessus, appliquées **au prorata des surfaces de plancher** allouées à chaque destination.

Dans ce cas, une mutualisation des places de stationnement pourra être autorisée sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol. si les différentes destinations génèrent des besoins de stationnement complémentaires, en particulier en terme d'horaires (bureaux, commerces, hébergement hôtelier...).

## **12.5. Normes de stationnement pour les constructions existantes**

### **12.5.1. Pour les changements de destination des constructions existantes**

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de places exigé est celui prévu au 12.4.

### **12.5.2. Pour les travaux effectués sur des constructions existantes sans changement de destination (modification, extension, aménagement de combles, surélévation, réhabilitation, ...)**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable :

- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants **qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire** ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants ayant pour conséquence une augmentation de la surface de plancher, **sous réserve de ne pas créer de logement(s) supplémentaire(s)** ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

En aucun cas, les travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues sur l'unité foncière conformément à cet article.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UD.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</b> |
|---|

**13.1. Le plus grand soin doit être apporté au traitement paysagé des espaces extérieurs**, en liaison avec les constructions et les espaces paysagers environnants.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution de ces espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

En particulier, les espaces libres situés dans le prolongement des espaces boisés ou espaces verts publics doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec leur environnement naturel.

**13.2. Tous les espaces non construits**, qui ne sont pas affectés aux voies de circulation ou aux espaces de stationnement, doivent être soit **végétalisés**, soit revêtus de matériaux de qualité.

**13.3. Les espaces effectivement plantés** et/ou engazonnés doivent couvrir une superficie au moins égale à **30% de la superficie totale du terrain**.

**13.4. Ils doivent faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble et être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

Les plantations doivent être entretenues et remplacées en cas de destruction pour les besoins impératifs de travaux d'aménagement ou de mauvais état phytosanitaire.



- 13.5. Les marges de recul** doivent être paysagées et traitées en pelouses, plantées ou tapissées de plantes buissonnantes et d'arbres d'essences locales.
- 13.6. Les aires de stationnement de surface**, lorsqu'elles existent, doivent également faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Elles doivent être traitées en matériaux perméables (gazon renforcé type evergreen ou pavés à joints enherbés) et plantées à raison d'au moins **un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.
- 13.7.** Dans le cas de **parkings construits en sous-sol**, la dalle supérieure du parking doit être paysagée et plantée. Pour ce faire, il sera exigé une épaisseur minimum de substrat (terre végétale allégée) de 60 centimètres, avec localement 1 mètre pour permettre la plantation d'arbres.
- 13.8. Les voies d'accès et aires de stationnement**, situées à proximité des limites séparatives, doivent en être séparées par des haies vives ou bocagères à feuillage persistant, suffisamment denses pour former un écran ou par toute autre mesure appropriée.

**ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UD.15 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE UD.16 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à vocation résidentielle, sous forme d'habitat individuel, mais qui peut éventuellement accueillir des activités artisanales ou de services, compatibles avec l'habitat.

Les ensembles d'habitation ont été conçus sous forme de plan d'ensemble, ce qui a permis de constituer des ensembles d'architecture homogène.

Cette zone comporte **six secteurs** présentant une unité et une qualité de formes urbaines particulières, et qui, à ce titre, bénéficient de règles permettant de préserver leurs caractéristiques. Il s'agit des ensembles suivants :

|            |  |  |
|------------|--|--|
| <b>UGa</b> | Lotissement de la Forêt  | 3 à 31 et 10 à 26 allée de la Forêt  |
| <b>UGb</b> | Domaine du Segrais   | 1 à 47 et 2 à 36 allée Jean-Philippe Rameau<br>1 à 11 et 2 à 12 rue Georges Bizet<br>2 à 12 rue Erik Satie |
| <b>UGc</b> | Résidence Claude Monet   | 2 à 12 allée Le Vau<br>14 à 20 allée Le Vau<br>1 à 19 allée Le Vau   |
| <b>UGd</b> | Cottages de la Tour  | 1 à 41 et 2 à 22, rue Hector Guimard   |
| <b>UGe</b> | Maisons de la Place et Cour de Récréation entre le rond-point Martin Luther King et le rond-point Nelson Mandela | 2 à 56 boulevard du Mandinet<br>1 à 51 boulevard du Mandinet   |
| <b>UGf</b> | La Résidence Le Talweg   | 1 à 19, rue Lescot<br>4 à 48, rue de la Tour d'Auvergne  |

### ARTICLE UG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ou forestières ;**
- **Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ;**
- **Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, à l'exception de celles autorisées à l'article UG.2 ;**
- **Les commerces ;**

- Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement, soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration ;
- Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts ;
- Les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction ou de voiries ;
- Les constructions, installations ou aménagement à usage exclusif de stationnement automobile ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes en dehors des aires réservées à cet effet, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, qui n'ont pas de rapport direct avec la réalisation de travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de voirie ou réseaux divers ;
- Les dépôts à l'air libre et les décharges de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UG.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b> |
|--|

Les occupations du sol non interdites à l'article UG.1, ainsi que celles citées ci-dessous, sont autorisées **sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances** prescrites au paragraphe 2.3. de cet article.

### **2.1. Rappels :**

- **Les travaux de ravalement** sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les travaux d'édification ou de modification de clôtures** sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol**, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles L.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme ;

- **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

## **2.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions définies ci-dessous :**

- **Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales**, à condition :
  - que leur surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>,
  - qu'elles n'occasionnent aucune nuisance ou danger incompatibles avec la proximité d'habitat,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages urbains.

## **2.3. Protections, risques et nuisances :**

### ***Isolement acoustique des bâtiments contre le bruit aux abords des voies de transports terrestres :***

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

### ***Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des aérodromes :***

Le territoire communal de Lognes est couvert par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Lognes-Emerainville, annexé au présent PLU (voir annexe 9). Conformément aux dispositions des articles L.112-10 et suivants du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. De plus, les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

### ***Risques liés aux effets de la sécheresse sur les constructions :***

Il est rappelé que la commune de Lognes est soumise au risque de retrait-gonflement des sols argileux. Les constructeurs sont invités à se référer à la carte des aléas dressée par le BRGM et à définir les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain (voir annexe II).

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UG.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b> |
|--|

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination du trafic engendré par l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles envisagé.

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** Pour être constructible, **un terrain doit avoir un accès** à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

A défaut, le propriétaire du terrain doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-13 du Code de l'Urbanisme.

**3.1.2.** En dehors de ces axes, les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé.

La sécurité des usagers et le bon fonctionnement de la circulation doivent être garantis. Cette sécurité sera appréciée compte tenu notamment de la nature des activités, de la localisation des accès, de leur configuration et de leur aménagement, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent également présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques peuvent être exigés.

**3.1.3.** Il n'est autorisé qu'**un seul accès automobile par unité foncière**, sauf pour les unités foncières traversantes, pour lesquelles un accès sur chacune des voies sera envisageable.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Ainsi, pour des raisons de sécurité, l'accès se fera de préférence depuis les voies adjacentes au réseau départemental très circulé.

**3.1.4** **Aucun accès carrossable ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.**

Afin d'éviter les arrêts sur voirie, les accès créés sur une voirie départementale auront une largeur minimum de 6 m.

### 3.1.5 Constructions existantes :

Les dispositions de l'article 3.1.4 ne sont pas applicables aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU. Néanmoins, les conditions d'accès existantes ne doivent pas être réduites.

## 3.2. Voies nouvelles

**3.2.1.** Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours, de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si **leur emprise est au moins égale à :**

- **8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres**, lorsqu'elles sont à double sens.

Cette emprise peut être réduite à 6 mètres minimum, avec une chaussée de 3,50 mètres, pour les voies à double sens d'une longueur inférieure à 50 mètres ou pour les voies à sens unique.

Cette largeur peut être réduite à 3,50 mètres pour les appendices d'accès desservant un seul volume de construction.

**3.2.2.** Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément effectuer leurs manœuvres.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UG.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</b> |
|--|

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

### 4.2. Assainissement

Le réseau d'assainissement de la commune est de type séparatif.

L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des

eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les installations doivent être conformes aux prescriptions de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne, compétente en matière d'assainissement sur le territoire communal et au règlement du service d'assainissement en vigueur.

**L'obtention d'un certificat de conformité est obligatoire lors de toute nouvelle construction.**

#### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par des canalisations souterraines, dans le respect de ses caractéristiques et de la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales et autres eaux usées de toute nature, qui doivent être épurées, n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement approprié, conformément à l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Afin d'éviter la saturation des réseaux et les phénomènes de débordement, les aménagements doivent, dès leur conception et au maximum, intégrer des dispositions dites « alternatives » favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (stockage et infiltration naturelle des eaux pluviales sur le terrain, limitation des surfaces imperméabilisées, ...) sans raccordement au réseau public. Il s'agit d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales.

Seules les eaux tombées directement sur les espaces plantés et les toitures peuvent être absorbées sur place.

A défaut, lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement sera rejeté dans le réseau public, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

**Les pissettes (barbacanes)** servant à l'évacuation des eaux pluviales des balcons ou des loggias sont interdites. L'évacuation des eaux pluviales doit obligatoirement se faire par des descentes d'eaux pluviales situées en fond de balcons ou de loggias.



Les eaux résiduaires industrielles ne doivent en aucun cas être mélangées aux eaux pluviales.

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

#### **4.3. Gestion du stockage des déchets**

La collecte des déchets ménagers est organisée, dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif.

Les constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être pourvues **d'au moins un local ou un espace clos destiné à entreposer les différentes catégories de déchets** et réalisé conformément aux dispositions de l'article UG.11.

Il doit être suffisamment dimensionné en fonction des besoins générés par le projet et être intégré dans le projet architectural et paysager.

Il doit être d'un accès facile pour les usagers et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte. Pour ce faire, **il doit être situé en rez-de-chaussée**, de préférence en accès direct sur le domaine public.

Les locaux de stockage des conteneurs d'ordures ménagères doivent avoir les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

**Dans les constructions mixtes d'activités et de logements**, un local indépendant doit être aménagé pour les locaux d'activité.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage peuvent être mutualisés à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Ils feront nécessairement l'objet d'un traitement architectural et paysager approprié.

Lorsqu'elles sont nécessaires, **les aires collectives de ramassage et de stockage des déchets** seront cachées à la vue par un aménagement approprié.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

#### **4.4. Les dessertes électriques et de télécommunications**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les dessertes électriques et téléphoniques, ainsi que toutes dessertes câblées, doivent être enfouies.

Les coffrets techniques et les compteurs doivent être intégrés aux murs de façades en cas d'alignement ou dans un élément maçonné intégré à la clôture, conformément aux dispositions de l'article UG.11.

**ARTICLE UG.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UG.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1. Dans le secteur UGa (Lotissement de la Forêt)**

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimum de **10 mètres**, calculé en tout point de la façade des constructions, par rapport à la limite d'emprise de l'allée des Marronniers ;
- avec un recul minimum de **5 mètres**, calculé en tout point de la façade des constructions, par rapport à l'alignement des autres voies publiques.

**6.2. Dans les secteurs UGb (Domaine du Segrais) et UGc (Résidence Claude Monet)**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de **4 mètres**, calculé en tout point de la façade des constructions, par rapport à l'alignement.

**6.3. Dans le secteur UGd (Les Cottages de la Tour) et UGe (Les Maisons de la Place)**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de **2,5 mètres**, calculé en tout point de la façade des constructions, par rapport à l'alignement.

**6.4. Dans le secteur UGf (Résidence Le Talweg)**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de **3,5 mètres**, calculé en tout point de la façade des constructions, par rapport à l'alignement.

**6.5. Dans le reste de la zone**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

**6.6. Saillies**

En surplomb des emprises et voies publiques, les saillies, à l'exception des marquises et les auvents, sont interdites.

### **6.7. Isolation thermique par l'extérieur (ITE)**

La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur en saillie des façades est autorisée au nu de la façade des constructions existantes, dont l'implantation ne répond pas aux dispositions ci-dessus, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation définies au 6.1., 6.2., 6.3., 6.4. et 6.5.

### **6.8. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b> |
|--|

### **7.1. Dans le secteur UGa (Lotissement de la Forêt)**

Les constructions doivent être implantées à une distance **minimum de 5 mètres** de la limite de fond de parcelle.

Sur les limites latérales, l'implantation des constructions doit respecter les marges de retrait définies au 7.3.

### **7.2. Dans le reste de la zone**

Les constructions peuvent être implantées soit sur une, soit sur deux limites séparatives de propriété. A défaut, l'implantation des constructions doit respecter les marges de retrait définies au 7.3.

### **7.3. Définition des marges de retrait**

En cas de retrait, la distance entre les constructions, calculé horizontalement en tout point de la façade, par rapport aux limites séparatives doit être **au moins égale à** :

- **la hauteur de la façade**, avec un minimum de **4 mètres**, si la façade comporte des baies transparentes ;
- **½ de la hauteur de la façade**, avec un minimum de **2,50 mètres**, si la façade est aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

### **7.4. Isolation thermique par l'extérieur (ITE)**

A l'intérieur de la marge de retrait, la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur en saillie des façades est autorisée au nu de la façade des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux dispositions ci-dessus, dans la

limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation définies au 7.1., 7.2. et 7.3.

**7.5. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et que la façade soit aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UG.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b> |
|---|

**8.1.** La construction de plusieurs bâtiments contigus sur une même unité foncière est autorisée.

**8.2.** En cas de construction de bâtiments non contigus ou de corps de bâtiments en vis-à-vis, la distance, calculée horizontalement en tout point de la façade des constructions en regard (obstacles de peu d'emprises, tels que souches de cheminées, gaines d'ascenseurs, etc. exclus), doit être **au moins égale à :**

- **½ de la hauteur de la façade la plus élevée** en vis-à-vis direct, avec un minimum de **4 mètres**, si l'une des façades comporte des baies transparentes ;
- **¼ de la hauteur de la façade la plus élevée** en vis-à-vis direct, avec un minimum de **2,50 mètres**, si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles ou ne comportent que des baies fixes et opaques.

**8.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et que l'une des façades soit aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UG.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b> |
|--|

**9.1. Dans les secteurs UGa (Lotissement de la Forêt)**

**UGb (Domaine du Segrais)**

**UGd (Les Cottages de la Tour)**

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

### **9.2. Dans le secteur UGc (Résidence Claude Monnet)**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30%** de la superficie totale du terrain.

### **9.3. Dans le secteur UGe (Les Maisons de la Place)**

Il n'est pas fixé de règles.

### **9.4. Dans le secteur UGf (Résidence Le Talweg)**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la superficie totale du terrain.

### **9.5. Dans le reste de la zone**

#### **9.5.1. Terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **55%** de la superficie totale du terrain.

#### **9.5.2. Terrains dont la superficie est comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup> :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la superficie totale du terrain.

Toutefois, pour les terrains dont la superficie est comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 220 m<sup>2</sup>, la règle la moins contraignante doit être appliquée.

#### **9.5.3. Terrains dont la superficie est supérieure à 500 m<sup>2</sup> :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **45%** de la superficie totale du terrain.

## **ARTICLE UG.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Dans le secteur UGa (Lotissement de la Forêt)**

La **hauteur** des constructions ne doit pas dépasser **7 mètres**, mesurés entre le niveau du terrain naturel et l'égout du toit.

Lorsqu'elles sont détachées du bâtiment d'habitation, les annexes ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage.

### **10.2. Dans le secteur UGb (Domaine du Segrais)**

La **hauteur totale** des constructions ne doit pas dépasser **8 mètres**, mesurés entre le niveau du terrain naturel et le faîtage.

**10.3. Dans le secteur UGc (Résidence Claude Monnet)**

La **hauteur totale** des constructions ne doit pas dépasser **10 mètres**, mesurés entre le niveau du terrain naturel.

**10.4. Dans les secteurs UGd (Les Cottages de la Tour)  
UGe (Les Maisons de la Place)**

La **hauteur totale** des constructions ne doit pas dépasser **9 mètres**, mesurés entre le niveau du terrain naturel.

**10.5. Dans le secteur UGf (Résidence Le Talweg)**

La **hauteur totale** des constructions ne doit pas dépasser **11,50 mètres**, mesurés entre le niveau du terrain naturel.

**10.6. Dans le reste de la zone :**

La **hauteur totale** des constructions ne doit pas dépasser **12 mètres**, mesurés à entre le niveau du terrain naturel et faitage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**10.7. Constructions existantes**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées ci-dessus, les travaux de modifications, d'aménagement et d'extension sont autorisés, à condition qu'ils restent dans les volumes existants.

**10.8. Isolation thermique par l'extérieur (ITE)**

La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée au 10.1., 10.2., 10.3., 10.4., 10.5. et au 10.6.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UG.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b> |
|--|

**Les différentes constructions réalisées dans les différents secteurs ont fait l'objet de conception d'ensemble. Il convient par conséquent de respecter la cohérence des ensembles construits, par la composition des volumes, par le choix des matériaux et de leur coloration, du type de toiture, de clôtures, etc.**

### **11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage**

L'aspect extérieur des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'environnement urbain et paysager de la commune, en particulier dans le cas de réalisations situées en bordure d'espaces boisés ou paysagers.

Chaque ensemble de construction doit faire l'objet d'une composition générale qui doit notamment prendre en compte les perspectives et les vues principales depuis les espaces publics.

Le plus grand soin doit être apporté à la qualité architecturale des bâtiments, au traitement des façades (nature des matériaux utilisés, coloration, etc.) et à l'aménagement paysagé des espaces extérieurs, en liaison avec les constructions et les espaces publics avoisinants.

Les styles étrangers à la région et les pastiches, sont interdits.

Les extensions ou modifications de constructions existantes ainsi que les constructions annexes doivent tenir compte de la composition d'ensemble de la construction existante, de par leurs formes, leurs gabarits, mais également les matériaux et les couleurs employés.

### **11.2. Le traitement des façades (matériaux, coloration, ...)** :

#### **11.2.1. Dans l'ensemble de la zone :**

- **Les différentes façades** d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, tant dans leur dessin que dans le choix des matériaux. Elles doivent être simples et ordonnées de manière à respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures.

- **Les façades latérales ou arrières** des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales, que ce soit dans le dessin des façades ou le choix des matériaux.
- **Les modifications effectuées sur un bâtiment** ne doivent pas être faites au coup par coup, mais en tenant compte de la composition de l'ensemble de l'édifice.  
**Les façades des extensions** doivent s'intégrer harmonieusement à l'existant.
- **Les façades doivent être réalisées en un nombre limité de matériaux**, dont la nature et les coloris s'harmonisent avec leur environnement naturel ou construit. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.
- Les façades seront recouvertes d'enduit gratté ou lissé, dont la couleur doit être en harmonie avec les constructions existantes dans le secteur.

Les revêtements en ciment gris, la peinture de la pierre et des briques sont interdits.

- Lorsque des matériaux de remplissage destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, parpaings agglomérés, béton de gravillons lavés, etc.) sont utilisés, ils ne peuvent rester sans enduit sur les parements extérieurs des murs.
- **Les ravalements** des constructions existantes doivent respecter les prescriptions définies ci-dessus. Ils doivent être réalisés en utilisant des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.

Afin de préserver la qualité de l'environnement paysager et d'assurer l'harmonie de chaque groupement d'habitation, la coloration des façades doit être conforme à celle des constructions existantes dans le secteur. Les enduits de couleur vive sont interdits.

- Les blocs de **climatisation** doivent de préférence être apposés sur des façades ne donnant pas sur l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale particulièrement soignée, de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.
- Les **surplombs**, à l'exception des marquises et des auvents, sont interdits sur le domaine public.
- **Les raccordements** aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

### **11.2.2. De plus, dans les secteur UGb (Domaine du Segrais) et UGc (Résidence Claude Monet):**

Les façades des constructions principales et des extensions, seront réalisées en brique apparente d'une couleur identique à celle des façades en briques existantes dans le secteur.

### **11.2.3. De plus, dans le secteur UGf (Résidence Le Talweg) :**

Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails. Les modénatures en céramiques (10x20), les frontons décoratifs, etc., doivent être conservées ou restituées à l'identique.

### **11.3. Les toitures :**

- **Les toitures doivent être traitées avec la même qualité architecturale que les façades des constructions.**  
Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.



- Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes et des extensions (vérandas, auvents, pergolas), doivent comporter une toiture, dont les pentes sont comprises entre 30° et 45°.
- **En cas d'extension**, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.
- **Les extensions et les réfections de toitures** existantes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et dans les mêmes teintes que ceux existants, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.
- **Les couvertures** seront réalisées **en tuile**, conformément aux autres constructions existantes dans un même ensemble d'habitations.  
Il n'y aura aucun débordement de toitures en pignon, la couverture étant arrêtée soit par des tuiles de rives, tuiles scellées en rive ou ruellée de mortier de même couleur que la façade.  
**Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes, vérandas, auvents, pergolas, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.**
- L'utilisation de la tôle ondulée, du fibrociment et des membranes en PVC est interdite.
- Les **panneaux solaires** sont autorisés, à condition d'être intégrés aux pentes de la toiture et de ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les parties de construction édifiées en superstructures et les **édifices de matériels techniques** (tels que cheminées, machineries d'ascenseur, de réfrigération, de climatisation, sortie de secours, ...) doivent être intégrées dans la composition architecturale du comble.
- De même, les **garde-corps et lignes de vie** situés sur les toitures terrasses doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils doivent de préférence être dissimulés par un acrotère horizontal et ne pas être visibles depuis les espaces publics.

#### **11.4. Les menuiseries et ouvertures :**

**Les percements sur bâtiment existant** doivent respecter les proportions des baies existantes et être alignés sur les tracés régulateurs de la façade, afin de préserver les alignements des ouvertures existantes et le rythme des façades.

**Les nouvelles menuiseries** (portes d'entrée, fenêtres, volets, porte de garage) doivent s'harmoniser d'une part avec la teinte des façades, d'autre part avec celles des constructions existantes dans le secteur.

**Les portes** seront de forme simple. Les volets en écharpe sont déconseillés.

Les **volets roulants** doivent être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation. Aucun coffrage ne doit apparaître à l'extérieur du bâtiment.

Pour l'éclairage des parties sous combles, **les châssis de toit** sont autorisés à condition d'être entièrement encastrés dans la toiture. Dans le cas où plusieurs châssis de toit sont réalisés sur un même pan de toiture, ils doivent avoir la même hauteur. De plus, un même pan de toiture ne peut recevoir deux rangées superposées de châssis.

Les garde-corps de baies, terrasses, escaliers seront composés d'éléments simples verticaux, sans effet de ferronnerie.

**De plus, dans le secteur UGf (Résidence Le Talweg)**, les verrières des jardins d'hiver doivent être conservées.

## **11.5. Les extensions et les annexes :**

### **11.5.1. Dans l'ensemble de la zone**

Les logements existants peuvent être agrandis par des extensions, vérandas, fermetures de porche, fermetures de loggias, etc.

Ces **extensions** doivent être réalisées en harmonie avec les façades de la construction principale.

**Les vérandas** et autres volumes rapportés doivent être liés à la volumétrie du bâtiment, dans leurs formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, afin de le compléter sans le dénaturer.

Les parties maçonnées, lorsqu'elles existent, doivent être enduites dans la même teinte que celle des façades ou recouvertes d'un parement identique à celui des façades de la construction principale.

### **11.5.2. Dans le secteur UGa (Lotissement de la Forêt) :**

Les annexes peuvent être adossées au bâtiment principal. Elles doivent avoir les mêmes caractéristiques (formes, volumes et matériaux apparents) que le bâtiment principal. Lorsqu'elles sont détachées du bâtiment principal, elles ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage.

### **11.5.3. Dans le secteur UGc (Résidence Claude Monet) :**

Les vérandas ne sont autorisées que sur les façades non visibles depuis les voies publiques.

## **11.6. Les clôtures :**

### **11.6.1. Dans l'ensemble de la zone**

**Pour les clôtures**, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...), les parements imitation pierre, ainsi que les clôtures en béton préfabriqué, les écrans de tôles, les brises vues ou canisses en plastique, les haies artificielles imitation

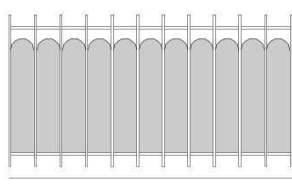
thuyas, les bâches quelle que soit leur nature, ainsi que les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, sont formellement interdits.

**Les coffrets techniques et les compteurs** (GDF, EDF, ...) ainsi que les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans un élément maçonné.

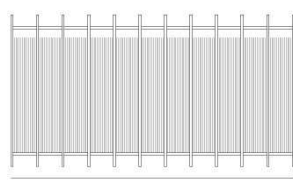
**Les dispositifs occultants** sont autorisés, à condition d'être constitués soit :

- par une **haie végétale**, entretenue et taillée régulièrement de manière à ne pas dépasser la traverse haute de la grille ;
- par une **grille en tôle festonnée**, de couleur identique à la clôture ;
- par un **canisse en osier** ;
- par une **haie à feuillage artificiel**.

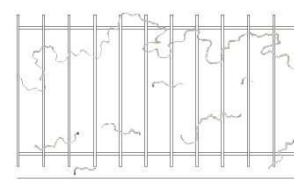
Ces dispositifs doivent être posés sur la face interne du barreaudage. Un espacement doit être prévu, d'une part entre le couronnement du muret et le dispositif, d'autre part entre le dispositif et la traverse haute du barreaudage.



*festonnage*



*canisse naturel entretenu  
(osier)*



*haie vive*

**Les portillons et portails** doivent être en harmonie avec la typologie du bâtiment principal et avec le reste de la clôture sur voie, de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Ils doivent être droits et de la même hauteur que les grilles de la clôture, dans le cas d'un mur bahut, ou que la maçonnerie, dans le cas d'un mur plein.

Ils peuvent être soit en **métal**, plein ou à claire-voie, soit en **bois**, peint ou verni, à lames verticales ou horizontales, pleines ou à claire-voie.

Le PVC est toléré, mais dans des tons de bruns, gris foncés ou de noirs.

Les grilles, portails et portillons en **PVC blanc** sont **interdits**.

**La largeur des portails** doit être comprise entre 3 mètres et 3,50 mètres.

**Sur les limites séparatives**, les clôtures peuvent être constituées soit :

- d'une **haie végétale**, entretenue et taillée régulièrement ;
- de **panneaux occultants** en bois ou composite, de couleur foncée (brun, marron, gris) ;
- d'un **grillage rigide** en treillis soudés, éventuellement doté de lamelles occultantes en bois et/ou doublé de haies végétales ou à feuillage artificiel.

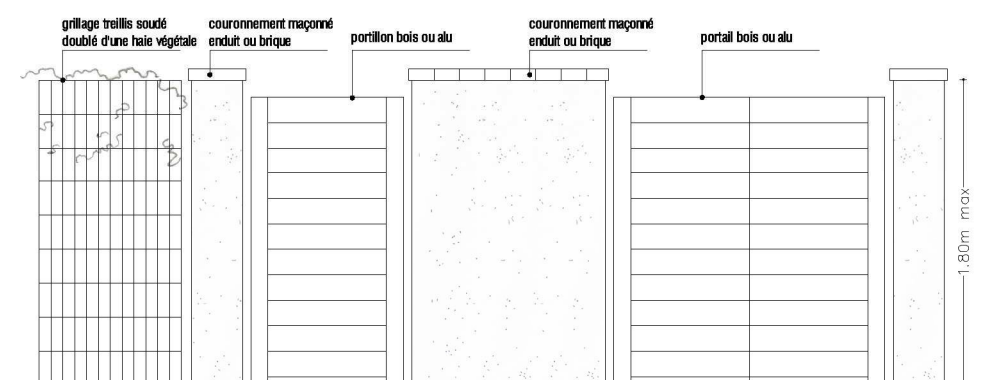
**Le long des infrastructures de transport ferroviaire**, la hauteur totale des clôtures peut être portée à 2,50 mètres, pour des raisons de sécurité.

### 11.6.2. De plus, dans le secteur UGa (Lotissement de la Forêt) :

La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 1,80 mètre.

En bordure des voies et espaces publics, les clôtures doivent être implantées à l'alignement et constituées :

- d'un **mur plein**, réalisé en **maçonnerie enduite** dans la tonalité des murs de la façade et protégé par un chapeau maçonné ou en brique de même nature que celle de la façade ;
- d'un **grillage** rigide en treillis soudés, posés directement sur le sol, doublé ou non de haies végétales.



Les portillons et les portails doivent être en harmonie avec la typologie du bâtiment principal et avec le reste de la clôture sur voie, de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Ils doivent être de la même hauteur que le grillage ou le mur maçonné.

Ils doivent être pleins, **soit en métal, en bois ou en PVC** et de coloris foncés (brun ou gris foncé).

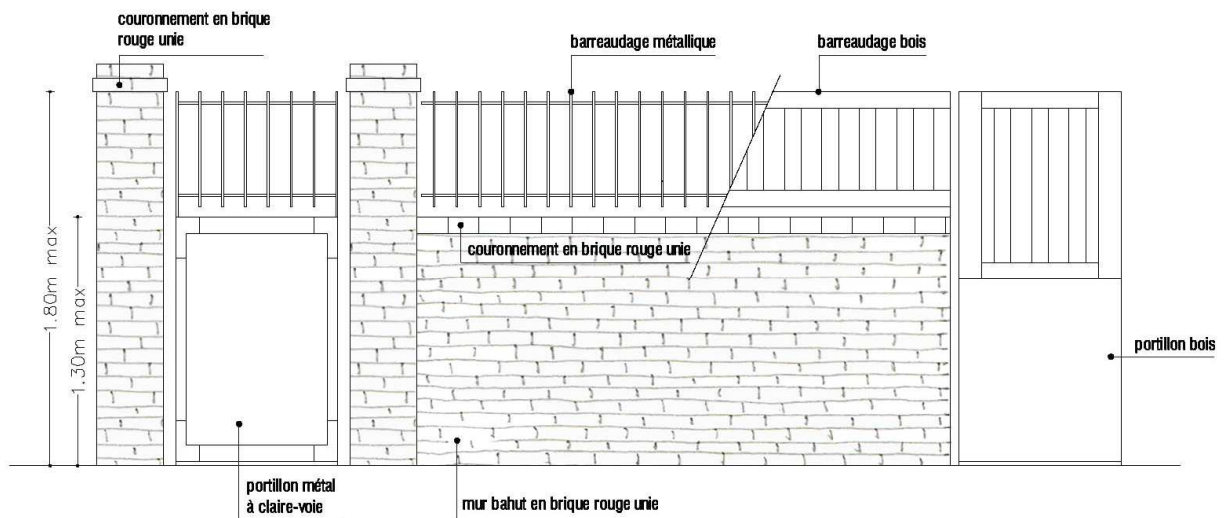
### 11.6.3. De plus, dans le secteur UGb (Domaine du Segrais) :

La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 1,80 mètre.

En bordure des voies et espaces publics, les clôtures doivent être constituées :

- d'un **muret en brique**, de couleur identique à celle de la façade de la construction principale, d'une hauteur maximum de 1,30 mètre, **surmonté d'une grille** à barreaudage vertical simple, en métal ou en bois, doublé ou non d'une haie végétale.

Ce muret doit être protégé en partie haute par un couronnement en brique unie, de même coloris que le muret.



**Les portillons et les portails** doivent être en harmonie avec la typologie du bâtiment principal et avec le reste de la clôture sur voie, de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Ils doivent être **soit en métal, soit en bois** et de la même hauteur que les grilles de la clôture.

**Les portillons, portails et grilles de clôtures sur voie** doivent être, de préférence, de même coloris que les portes de garages (bordeaux ou vert foncé).

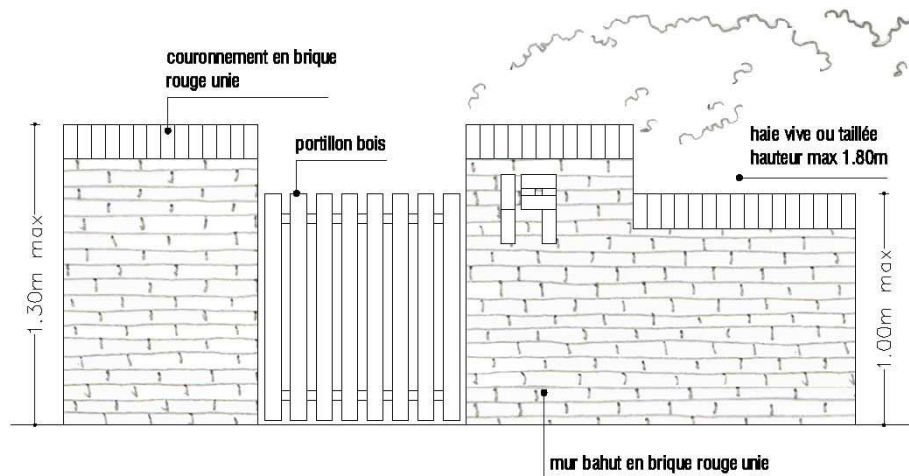
#### 11.6.4. De plus, dans le secteur UGc (Résidence Claude Monet) :

**La hauteur totale des clôtures sur voie et espaces publics** doit être **comprise entre 1 mètre et 1,30 mètre**. Les variations de hauteur doivent être conservées, car elles structurent le paysage de l'allée Le Vau.

**Sur les autres limites séparatives**, la hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder **1,80 mètre**.

**En bordure des voies et espaces publics**, les clôtures doivent être implantées à l'alignement et constituées :

- d'un **muret** en brique rouge unie, d'une hauteur maximum comprise entre 1 mètre et 1,30 mètre, couronnement inclus, doublé ou non d'une haie végétale.



**Les portillons et les portails** doivent être en harmonie avec la typologie du bâtiment principal et avec le reste de la clôture sur voie, de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Ils doivent être **soit en métal, soit en bois** et de la même hauteur que le mur de clôture.

**Les portillons et portails** doivent être de coloris foncés (brun).

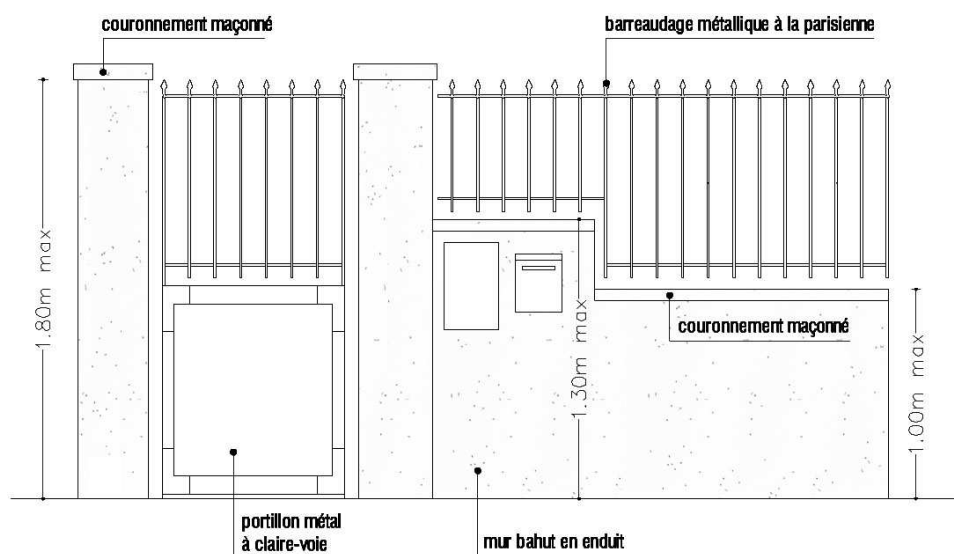
#### 11.6.5. De plus, dans le secteur UGd (Les Cottages de la Tour) :

**La hauteur totale** des clôtures ne peut pas dépasser **1,80 mètre**.

**En bordure des voies et des espaces publics**, les clôtures doivent être implantées à l'alignement et constituées :

- d'un **mur bahut** protégé par un chapeau, d'une hauteur maximum de 1 mètre couronnement inclus, réalisé en maçonnerie enduite dans la tonalité des murs de la façade, **surmonté d'une grille métallique** à barreaudage vertical simple ou grille à la parisienne de couleur noire.

Pour permettre l'installation des **coffrets techniques** (GDF, EDF, ...) et/ou des boîtes aux lettres, il peut être réalisé un muret en maçonnerie enduite dans la tonalité des murs de la façade, d'une hauteur maximum de 1,30 mètre, sur une largeur maximum de 1 m.



**Les portillons et les portails** doivent être en harmonie avec la typologie du bâtiment principal et avec le reste de la clôture sur voie, de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Ils doivent être droits ou cintrés à la parisienne, **en métal et de couleur noire** et de la même hauteur que les grilles de la clôture.

**Les portillons et portails** doivent être de coloris foncés (brun).

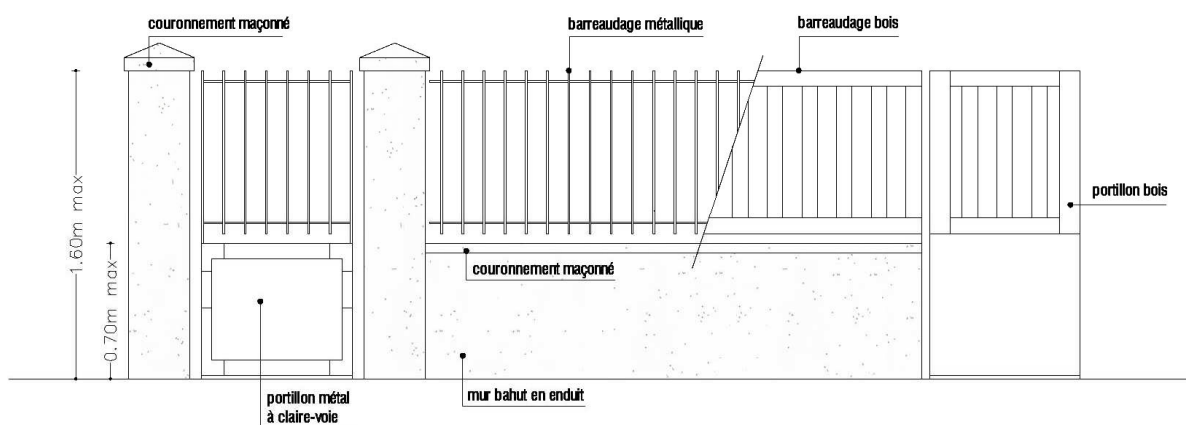
#### 11.6.6. De plus, dans le secteur UGe (Les Maisons de la Place) :

**Sur voie et espaces publics, la hauteur totale** des clôtures ne peut pas dépasser **1,60 mètre**.

**Sur les autres limites séparatives, la hauteur totale** des clôtures ne peut pas excéder **1,80 mètre**.

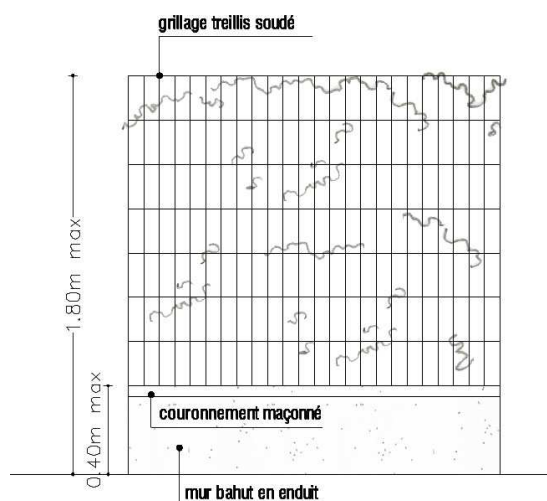
**En bordure des voies et espaces publics, les clôtures** doivent être implantées à l'alignement et constituées :

- d'un **mur bahut** protégé par un chapeau, d'une hauteur maximum de 0,70 mètre couronnement inclus, réalisé en maçonnerie enduite dans la tonalité des murs de la façade, **surmonté d'une grille** à barreaudage vertical simple, en métal ou en bois



**Sur les limites séparatives, les clôtures peuvent être soit :**

- **de la même nature que dans l'ensemble de la zone (11.6.1.),**
- constituées d'un **muret** d'une hauteur maximum de 0,40 mètre, surmonté d'un **grillage rigide** en treillis soudés.



**Les portillons et les portails** doivent être en harmonie avec la typologie du bâtiment principal et avec le reste de la clôture sur voie, de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Ils doivent être de la même hauteur que les grilles de la clôture.

Ils doivent **soit en métal, en bois ou en PVC** et de coloris foncés (brun, gris foncé ou noir).

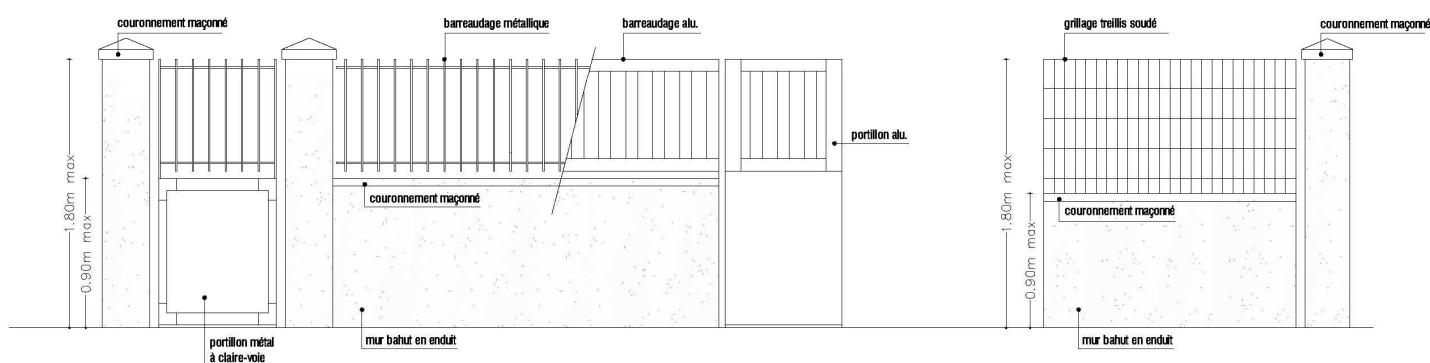


## 11.6.7. De plus, dans le secteur UGf (Résidence Le Talweg) :

**La hauteur totale** des clôtures ne peut pas dépasser **1,80 mètre**.

**En bordure des voies et des espaces publics**, les clôtures doivent être implantées à l'alignement et constituées :

- d'un **mur bahut** protégé par un chapeau, d'une hauteur maximum de 0,90 mètre couronnement inclus, réalisé en maçonnerie enduite dans la tonalité des murs de la façade, **surmonté d'une grille métallique** à barreaudage vertical simple **ou d'un grillage** rigide en treillis soudés.
- **d'un grillage** rigide en treillis soudés, posés directement sur le sol.



**Les portillons et les portails** doivent être en harmonie avec la typologie du bâtiment principal et avec le reste de la clôture sur voie, de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Ils doivent être droit et de la même hauteur que les grilles de la clôture.

Ils doivent **soit en métal ou en PVC** et de **couleur noire**.

## 11.6.8. De plus, dans le reste de la zone :

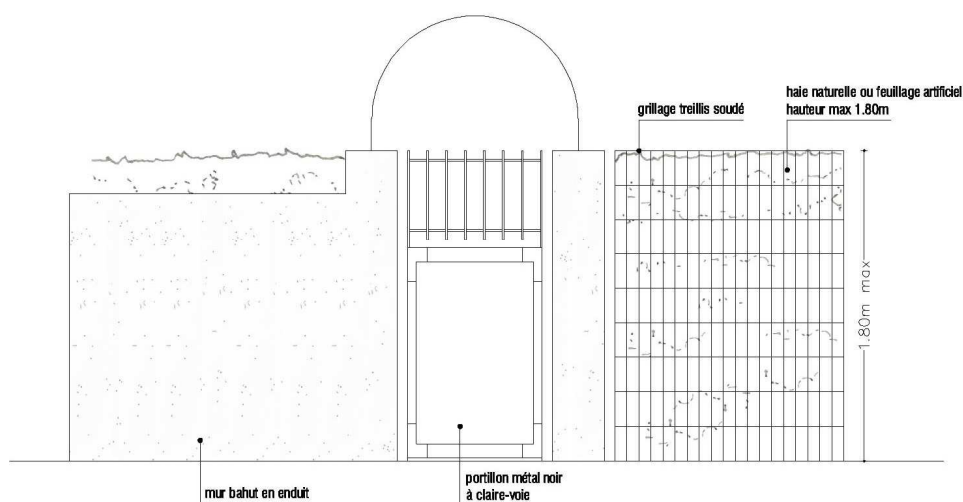
### Ensemble immobilier Les Riveraines :

- 1 à 23, rue de la Tour d'Auvergne
- 2 à 18, rue Gabriel
- 1 à 29, rue Gabriel
- 11 à 25, mail Le Corbusier

**La hauteur totale** des clôtures ne peut pas dépasser **1,80 mètre**.

**En bordure des voies et des espaces publics**, les clôtures doivent être constituées :

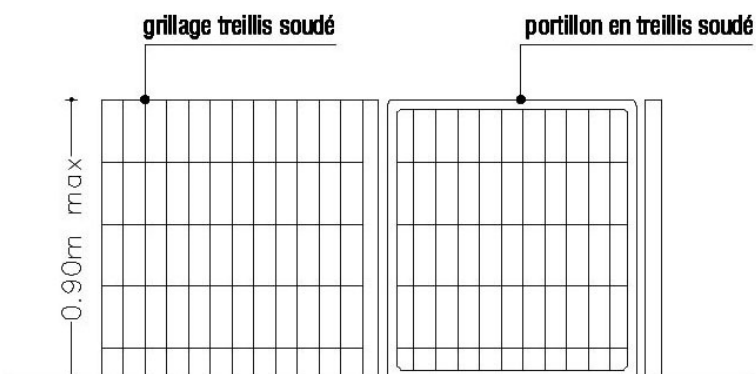
- d'un **muret**, réalisé en maçonnerie enduite dans la tonalité des murs de la façade ;
- **d'un grillage** rigide en treillis soudés, posés directement sur le sol, **doublé d'une haie végétale ou à feuillage artificiel**.



### Ensemble immobilier Le Hameau et le Mandinet Hot :

- 1 à 19, rue de l'Aiguillon
- 2 à 24, rue de l'Aiguillon
- 2 à 64, rue Baltard
- 1 à 37, rue Baltard

**En bordure des voies**, les clôtures doivent être constituées par un grillage et un portillon en treillis soudés, posés directement sur le sol, d'une hauteur maximale de 0,90 mètre.

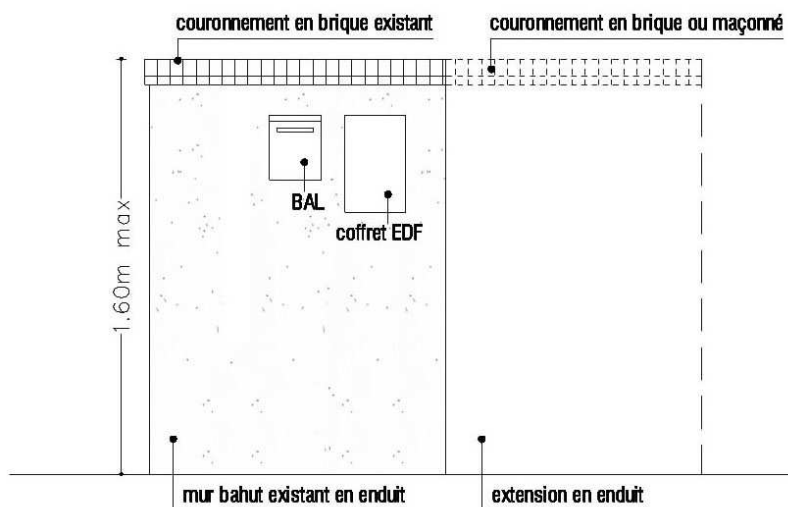


### Ensemble immobilier Les Villas Washington :

- 2 à 24, Grande Allée Hector Berlioz
- 6 à 26, rue Giuseppe Verdi
- 1 à 17 et 2 à 18, allée Gioacchino Rossini

**En bordure des voies**, les clôtures doivent être constituées :

- d'un **muret**, d'une hauteur maximum de 1,60 mètre couronnement inclus, **réalisé en maçonnerie enduite** dans la tonalité des murs de la façade, protégé par un chapeau en brique de même nature que celle de la façade.

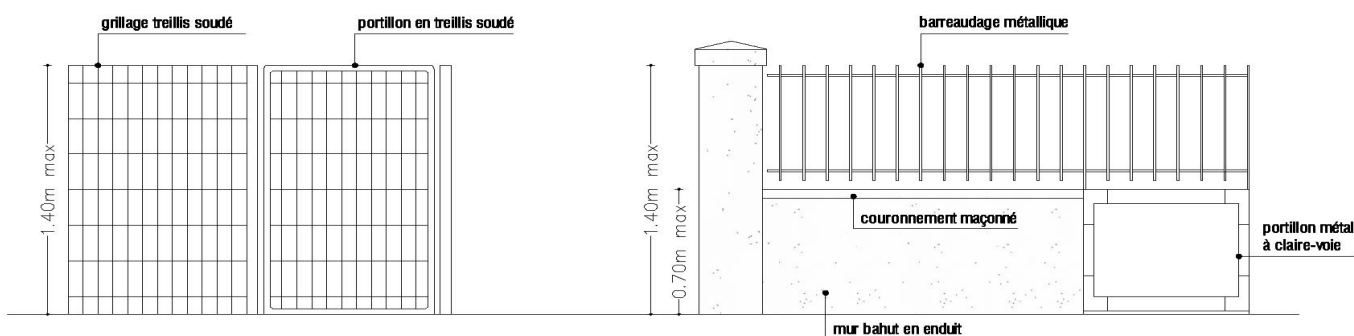


## Ensemble immobilier Le Segrais Express :

2 à 18 et 1 à 23 rue Maurice Ravel  
2 à 20 et 1 à 29 rue Gustave Mahler

**En bordure des voies**, les clôtures doivent être constituées :

- d'un grillage et d'un portillon en treillis soudés, posés directement sur le sol, d'une hauteur maximale de 1,40 mètre ;
- d'un **muret**, d'une hauteur maximum de 0,70 mètre couronnement inclus, réalisé en maçonnerie enduite dans la tonalité des murs de la façade, **surmonté d'une grille métallique à barreaudage** vertical simple, de couleur noir. Dans ce cas, le portillon doit être en métal de couleur noire, et de la même hauteur que les grilles de la clôture.



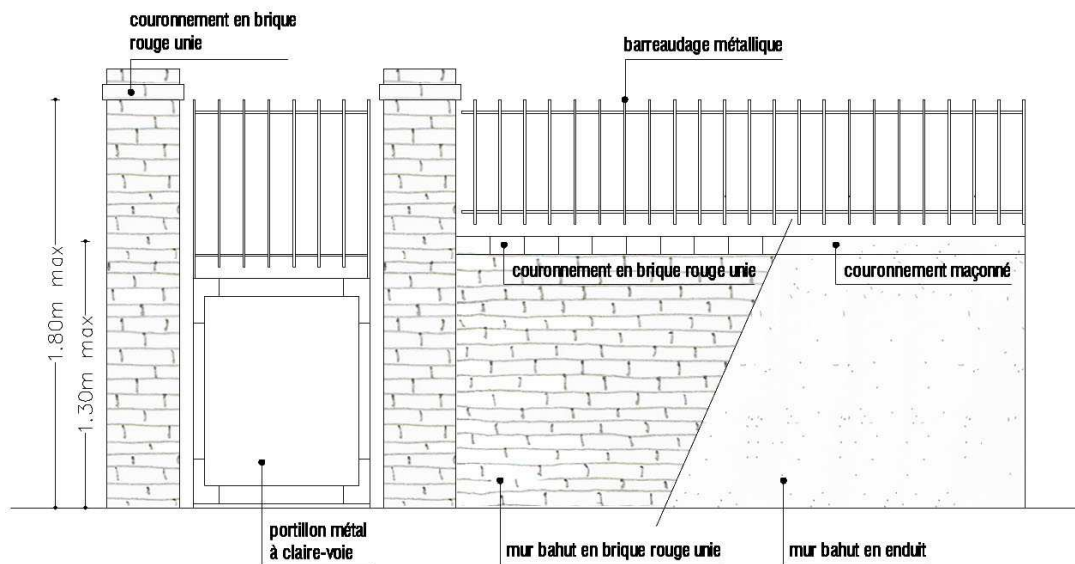
**Ensemble immobilier Ambiance :**

2 à 22, rue Vivaldi  
 1 à 5, rue Gounod  
 2 à 12 et 1 à 5, passage Honegger  
 2 à 10, villa Massenet  
 2 à 8 et 1 à 15, rue Mozart  
 Villa Couperin

**La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 1,80 mètre.**

**En bordure de voies**, les clôtures doivent être constituées :

- d'un **muret en briquettes**, de couleur identique à celles de la façade de la construction principale, d'une hauteur maximum de 1,30 mètre, **surmonté d'une grille métallique** à barreaudage vertical simple, de couleur noire.



**Les portillons** doivent être en harmonie avec la typologie du bâtiment principal et avec le reste de la clôture sur voie, de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Ils doivent être droit et de la même hauteur que les grilles de la clôture.

Ils doivent **soit en métal, en bois ou en PVC** et de **couleur foncée** (noir, vert foncé, bordeaux, gris anthracite, brun).

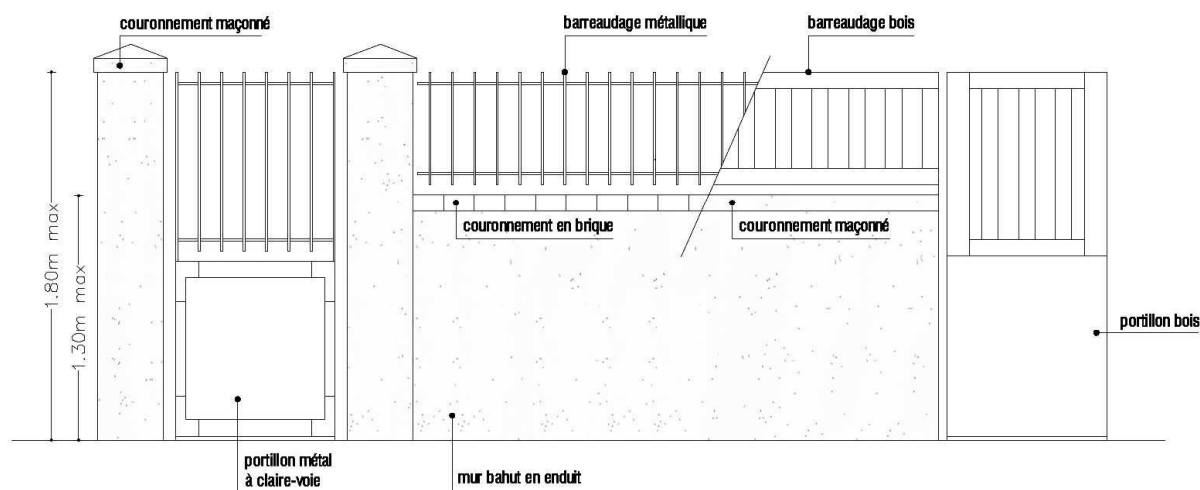
**11.6.9. De plus, dans le reste de la zone :**

**La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 1,80 mètre.**

**En bordure des voies et espaces publics**, les clôtures doivent être constituées :

- par un **mur plein**, réalisé en **maçonnerie enduite** dans la tonalité des murs de la façade ;
- d'un **muret** protégé par un chapeau, d'une hauteur maximum de 1,30 mètre couronnement inclus, réalisé en brique ou en maçonnerie enduite dans la tonalité des murs de la façade, **surmonté d'une grille à barreaudage** vertical simple, en métal ou en bois ;
- d'un **mur bas** d'une hauteur maximum de 0,40 mètre couronnement inclus, réalisé en maçonnerie enduite dans la tonalité des murs de la façade, **surmonté d'un grillage rigide** en treillis soudés ;
- **d'un grillage** rigide en treillis soudés, posés directement sur le sol.

Les murs et murets doivent être protégés en partie haute par un couronnement maçonné ou en brique, de même nature que la façade.



### **11.7. Le mobilier urbain, enseigne, publicité, sigles ou raisons sociales :**

Les supports d'enseignes, enseignes et autres signalétiques doivent être conformes aux dispositions du Code de l'Environnement. Leurs dimensions, matériaux et coloris doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti.

Il est interdit d'apposer des dispositifs d'enseignes, de pré-enseignes ou publicitaires sur les clôtures, en dehors des espaces créés à cet effet.

### **11.8. Les systèmes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques:**

Les systèmes individuels ou collectifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale du bâtiment.

A ce titre, toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre pour minimiser leur impact visuel. Ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère particulièrement soignée, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Un regroupement des installations sur une même structure est demandé au minimum par immeuble.

### **11.9. Dispositions diverses :**

**Les locaux, aires de ramassage ou de stockage des déchets** seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils seront masqués à la vue par un aménagement approprié et traités en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement des espaces extérieurs.

Le stockage se fera soit :

- dans des constructions annexes ou non, couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment et faisant l'objet d'un traitement architectural qualitatif,
- soit dans des aires entourées de végétations.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UG.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b> |
|--|

Les aires de stationnement de surface doivent être paysagées, conformément aux dispositions de l'article UG.13.

### **12.1. Règles générales**

**Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos**, correspondant aux besoins propres des constructions ou installations, **doit être assuré en dehors des voies et espaces publics**, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols.

A cet effet, il sera réalisé sur le terrain propre de l'opération le nombre de places minimum fixé au 12.4.

**En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain**, pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- acquisition ou concession de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;

- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

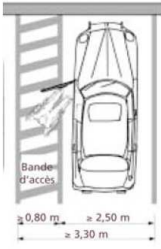
**Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale (CDAC), l'emprise au sol des surfaces des aires de stationnement (bâties ou à l'air libre) doit être inférieure ou égale aux trois quarts de la surface de plancher affectée au commerce.**

De plus, ces aires de stationnement doivent comporter des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration ou l'évaporation des eaux pluviales.

## **12.2. Pour le stationnement des véhicules motorisés**

### **12.2.1. Dimensions des places de stationnement motorisées**

Tout emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

|                           | <b>Automobile</b>   | <b>Emplacement PMR</b>   | <b>Deux-roues motorisés</b> |
|---------------------------|---|--|-----------------------------|
| <b>Longueur minimale</b>  | <b>5,00 m</b>   | <b>5,50 m</b><br><b>6,20 m</b> en cas de garage fermé ou de box  | <b>2,50 m</b>               |
| <b>Largeur minimale</b>   | <b>2,50 m</b><br><b>2,80 m</b> en cas d'obstacle des deux côtés de la place (poteau, mur,...), de garage fermé ou de box. | <b>3,30 m</b> pour les garages fermés, les box et les places isolées<br><b>2,50 m + 0,80 m + 2,50 m</b> pour les places groupées<br> | <b>1,25 m</b>               |
| <b>Dégagement minimal</b> | <b>6 m</b><br><b>7 m</b> pour les parkings des commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale                 | <b>6 m</b>   | <b>2,20 m</b>               |

### **12.2.2. Installations de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments neufs**

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les parcs de stationnement doivent comporter un **nombre de places destinées aux véhicules automobiles et deux roues**, conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations d'électricité.

**Ces dispositions s'appliquent à tout bâtiment neuf :**

- à usage principal d'**habitation groupant au moins deux logements** et équipés d'un parc de stationnement clos et couvert ;
- à usage **industriel ou tertiaire**, équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- accueillant un **service public** et équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public ;
- constituant un **ensemble commercial**, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle.

| Destination des constructions                     | Nombre de places raccordables  |
|---|--|
| <b>Habitations</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>– parc de stationnement ≤ 40 places : 50 % des places de stationnement motorisés doivent être raccordables ;</li> <li>– parc de stationnement &gt; à 40 places : 75 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> </ul> <b>avec un minimum de 1 place.</b> |
| <b>Service public<br/>Industrie<br/>Tertiaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– parc de stationnement ≤ à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> <li>– parc de stationnement &gt;à 40 places : 20 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> </ul> <b>avec un minimum de 1 place.</b>          |
| <b>Ensemble commercial</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– parc de stationnement ≤ à 40 places : 5 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> <li>– parc de stationnement est &gt;à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> </ul> <b>avec un minimum de 1 place.</b>       |

### **12.3. Stationnement des vélos dans les bâtiments neufs**

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions nouvelles :

- à **usage principal d'habitation groupant au moins deux logements** et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble,
- à **usage principal industriel ou de bureaux** et comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés,
- **accueillant un service public** et équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public,

doivent comporter **au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.**

**Cet espace doit répondre aux caractéristiques suivantes :**

- Il doit avoir une surface de plancher minimale de 3m<sup>2</sup> ;



- Il doit être clos et couvert ;
- Il doit être implanté soit en rez-de-chaussée de bâtiment, soit à l'extérieur, à condition d'être situé sur la même unité foncière que le bâtiment ;
- Il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- Il peut être constitué de plusieurs emplacements répondant aux dispositions ci-dessus.

#### **12.4. Normes de stationnement**

Le nombre de places doit être **arrondi à l'entier supérieur**. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Il est rappelé que pour l'ensemble des catégories de construction, **des places spécifiques devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

| Destination des constructions | Normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés  | Dimensions de l'espace pour les deux-roues non motorisées  |
|-------------------------------|---|--|
| <b>Habitation</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> :</b><br/><br/>2 places de stationnement par logement, dont au minimum 1 place sous forme de garage clos et couvert.</li> <li>• <b>Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale supérieure à 500 m<sup>2</sup> :</b><br/><br/><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement.</li> <li><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, avec un minimum de 1,5 place de stationnement par logement.</li> <li>• <b>Logements locatifs sociaux</b> financés par un prêt aidé par l'Etat et logements locatifs intermédiaires tels que définis à l'article L.302-6 du Code de la Construction et de l'Habitation :</li> </ul> | <p><b>Pour les logements jusqu'au T2 inclus :</b><br/>0,75 m<sup>2</sup> par logement,</p> <p><b>Pour les logements T3 et plus :</b><br/>1,5 m<sup>2</sup> par logement,</p> <p>avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>0,5 place de stationnement par logement.</p> <p><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement par logement</p> <p>• <b>Hébergement pour personnes âgées, résidences universitaires, foyers de jeunes actifs :</b><br/>1 place de stationnement pour 3 lits.</p>   |   |
| <b>Hébergement hôtelier</b>                    | <p>1 place de stationnement pour 3 chambres.</p> <p>Il appartient au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.</p>   | Il n'est pas fixé de règle.   |
| <b>Bureaux</b>                                 | <p><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement maximum pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</p> <p><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement maximum pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</p>   | <p>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>  |
| <b>Services publics ou d'intérêt collectif</b> | <p>Le nombre de places de stationnement pour les véhicules légers devra répondre aux besoins de l'équipement (effectif total admissible et conditions d'utilisation).</p> <p>Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.</p> <p>Pour ce faire, une note explicative argumentée justifiant le nombre de place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande.</p> <p>Il appartient également au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.</p> | <p>1 espace de 3 m<sup>2</sup> minimum.</p> <p>Il est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>         |
| <b>Artisanat</b>                               | <p><b>Surface de Plancher ≤ 150 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 150m<sup>2</sup> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SdP.</p>  | <p><b>Surface de Plancher ≤ 150 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 150m<sup>2</sup> :</b><br/>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p> |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations comportent des **locaux de destinations différentes**, les besoins en stationnement seront calculés selon les normes ci-dessus, appliquées **au prorata des surfaces de plancher** allouées à chaque destination.

Dans ce cas, une mutualisation des places de stationnement pourra être autorisée sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol, si les différentes destinations génèrent des besoins de stationnement complémentaires, en particulier en terme d'horaires (bureaux, commerces, hébergement hôtelier...)

## **12.5. Normes de stationnement pour les constructions existantes**

### **12.5.1. Pour les changements de destination des constructions existantes**

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de places exigé est celui prévu au 12.4.

### **12.5.2. Pour les travaux effectués sur des constructions existantes sans changement de destination (modification, extension, aménagement de combles, surélévation, réhabilitation, ...)**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable :

- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants **qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire** ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants ayant pour conséquence une augmentation de la surface de plancher, **sous réserve de ne pas créer de logement(s) supplémentaire(s)** ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

En aucun cas, les travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues sur l'unité foncière conformément à cet article.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UG.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</b> |
|---|

**13.1. Le plus grand soin doit être apporté au traitement paysagé des espaces extérieurs**, en liaison avec les constructions et les espaces paysagers environnants.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution de ces espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

En particulier, les espaces libres situés dans le prolongement des espaces boisés ou espaces verts publics doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec leur environnement naturel.

**13.2. Tous les espaces non construits**, qui ne sont pas affectés aux voies de circulation ou aux espaces de stationnement, doivent être soit **végétalisés**, soit revêtus de matériaux de qualité.

**13.3. Les espaces effectivement plantés** et/ou engazonnés doivent couvrir une superficie au moins égale à **30% de la superficie totale du terrain**.

**13.4. Ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

Les plantations doivent être entretenues et remplacées en cas de destruction pour les besoins impératifs de travaux d'aménagement ou de mauvais état phytosanitaire.

**13.5. Les marges de recul** doivent être paysagées et traitées en pelouses, plantées ou tapissées de plantes buissonnantes et d'arbres d'essences locales.

**13.6. Les aires de stationnement de surface** doivent être traitées en matériaux perméables (gazon renforcé type evergreen, pavés à joints enherbés, ...) et plantées à raison d'au moins **un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

**13.7. Les voies d'accès et aires de stationnement**, situées à proximité des limites séparatives, doivent en être séparées par des haies vives ou bocagères à feuillage persistant, suffisamment denses pour former un écran ou par toute autre mesure appropriée.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UG.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|--|

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE UG.15 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE UG.16 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

### Caractère de la zone :

Cette zone possède une vocation principale d'activités dites classiques, qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires ou de services. Elle correspond à la zone d'activités du Mandinet-Segrais et au pôle commercial Valorée.

Elle est bordée au nord et à l'est, voire localement intégrée, à des zones d'habitat tant collectif qu'individuel.

L'objectif de ce règlement est de permettre une adaptation des constructions à l'évolution des besoins des entreprises, tout en préservant la qualité architecturale et paysagère des zones d'activités.

Cette zone comprend deux secteurs :

- un **secteur U1a** qui correspond à la deuxième phase de réalisation de la zone d'activités du Parc de Lognes, situé à l'ouest de la rue de la Maison Rouge, où la hauteur maximale autorisée des constructions a été limitée en raison de la proximité du Bois de Lognes ;
- un **secteur U1b**, compris entre la rue Gabriel, la rue Gounod, le boulevard Frédéric Chopin et le boulevard du Segrais, qui correspond à une zone de transition entre les zones d'habitat au nord, à l'est et à l'ouest et la zone UI proprement dite. Dans un souci de mixité urbaine, les constructions à usage d'habitat sont autorisées et l'implantation d'activités industrielles interdites, afin de garantir leur compatibilité avec la proximité de zones d'habitation. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et bénéficie de dispositions particulières aux articles 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 13 du présent règlement.

### ARTICLE UI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- **Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ou forestières ;**
- **Les constructions à usage d'habitation**, à l'exception de celles autorisées à l'article UI.2 ;

- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration**, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI.2 ;
- **Les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction ou de voiries ;**
- **Les constructions, installations ou aménagement à usage exclusif de stationnement automobile ;**
- **Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;**
- **L'aménagement de terrains de camping et caravaning**, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs ;
- **Le stationnement de caravanes**, en dehors des aires réservées à cet effet, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, qui n'ont pas de rapport direct avec la réalisation de travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de voirie ou réseaux divers ;
- **Les dépôts à l'air libre et les décharges de toute nature**, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI.2 ;
- **L'ouverture et l'exploitation des carrières.**

### De plus, dans le secteur UIb. :

- **Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ;**
- **Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales**, à l'exception de celles autorisées à l'article UI.2 ;
- **Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts.**

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

Les occupations du sol non interdites à l'article UI.1, ainsi que celles citées ci-dessous, sont autorisées **sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances** prescrites au paragraphe 2.3. de cet article.

### 2.1. Rappels :

- **Les travaux de ravalement** sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme ;



- **Les travaux d'édification ou de modification de clôtures** sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol**, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles L.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

## **2.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions définies ci-dessous :**

- **Les constructions à usage d'habitation**, si elles sont destinées à des personnes, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées ;
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration**, à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- **Les dépôts à l'air libre de résidus industriels** lorsqu'ils sont établis sur le site d'une activité autorisée sur la zone, sous réserve de respecter les dispositions de l'article UI.11 ;

### **Dans le secteur UIb :**

- **Les constructions à usage d'habitation ;**
- **Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales**, à condition :
  - qu'elles n'occasionnent aucune nuisance ou danger incompatibles avec la proximité d'habitat,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages urbains.

## **2.3. Protections, risques et nuisances :**

### ***Isolement acoustique des bâtiments contre le bruit aux abords des voies de transports terrestres :***

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, les constructions à usage d'habitation et

d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

***Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des aérodromes :***

Le territoire communal de Lognes est couvert par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Lognes-Emerainville, annexé au présent PLU (voir annexe 9).

Conformément aux dispositions des articles L.112-10 et suivants du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. De plus, les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

***Risques liés aux effets de la sécheresse sur les constructions :***

Il est rappelé que la commune de Lognes est soumise au risque de retrait-gonflement des sols argileux. Les constructeurs sont invités à se référer à la carte des aléas dressée par le BRGM et à définir les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain (voir annexe II du règlement).

|  |
|--|
| <p><b>ARTICLE UI.3 -      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b></p> |
|--|

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination du trafic engendré par l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles envisagé.

**3.1. Accès**

**3.1.1.** Pour être constructible, **un terrain doit avoir un accès** à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

A défaut, le propriétaire du terrain doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-13 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, les accès directs aux parcelles sont interdits à partir de la RD499 et de l'autoroute A4.

**3.1.2.** En dehors de ces axes, les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé.

La sécurité des usagers et le bon fonctionnement de la circulation doivent être garantis. Cette sécurité sera appréciée compte tenu notamment de la nature des activités, de la localisation des accès, de leur configuration et de leur aménagement, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent également présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques peuvent être exigés.

**3.1.3.** Il n'est autorisé qu'un **seul accès automobile par unité foncière**, sauf pour les unités foncières traversantes, pour lesquelles un accès sur chacune des voies sera envisageable.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Ainsi, pour des raisons de sécurité, l'accès se fera de préférence depuis les voies adjacentes au réseau départemental très circulé.

**3.1.4** **Aucun accès carrossable ne peut avoir une largeur supérieure à 6 mètres.**

**Dans le secteur Ulb, pour les constructions à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation**, les accès carrossables doivent avoir une **largeur minimum de 3,50 m.**

Les rampes d'accès aux parkings souterrains doivent être intégrées aux bâtiments. Afin d'éviter les arrêts sur voirie, les accès créés sur une voirie départementale auront une largeur minimum de 6 m.

**3.1.5 Constructions existantes :**

Les dispositions de l'article 3.1.4 ne sont pas applicables aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU. Néanmoins, les conditions d'accès existantes ne doivent pas être réduites.

## **3.2. Voies nouvelles**

**3.2.1.** Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours, de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si **leur emprise est au moins égale à :**

- **8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres**, lorsqu'elles sont à double sens.

Cette emprise peut être réduite à 6 mètres minimum, avec une chaussée de 3,50 mètres, pour les voies à double sens d'une longueur inférieure à 50 mètres ou pour les voies à sens unique.

**3.2.2.** Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément effectuer leurs manœuvres.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UI.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</b> |
|--|

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **4.2. Assainissement**

Le réseau d'assainissement de la commune est de type séparatif.

L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les installations doivent être conformes aux prescriptions de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne, compétente en matière d'assainissement sur le territoire communal et au règlement du service d'assainissement en vigueur.

**L'obtention d'un certificat de conformité est obligatoire lors de toute nouvelle construction.**

##### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par des canalisations souterraines, dans le respect de ses caractéristiques et de la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales et autres eaux usées de toute nature, qui doivent être épurées, n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement approprié, conformément à l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Afin d'éviter la saturation des réseaux et les phénomènes de débordement, les aménagements doivent, dès leur conception et au maximum, intégrer des dispositions dites « alternatives » favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (stockage et infiltration naturelle des eaux pluviales sur le terrain, limitation des surfaces imperméabilisées, ...) sans raccordement au réseau public. Il s'agit d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales.

Seules les eaux tombées directement sur les espaces plantés et les toitures peuvent être absorbées sur place.

A défaut, lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement sera rejeté dans le réseau public, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

Les eaux résiduaires industrielles ne doivent en aucun cas être mélangées aux eaux pluviales.

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

#### Dans le secteur UIb :

**Les pissettes (barbacanes)** servant à l'évacuation des eaux pluviales des balcons ou des loggias sont interdites. L'évacuation des eaux pluviales doit obligatoirement se faire par des descentes d'eaux pluviales situées en fond de balcons ou de loggias.

#### 4.3. Gestion du stockage des déchets

La collecte des déchets ménagers est organisée, dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif.

Les constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être pourvues **d'au moins un local ou un espace clos destiné à entreposer les différentes catégories de déchets** et réalisé conformément aux dispositions de l'article UI.11. Il doit être suffisamment dimensionné en fonction des besoins générés par le projet et être intégré dans le projet architectural et paysager.

Il doit être d'un accès facile pour les usagers et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte. Pour ce faire, **il doit être situé en rez-de-chaussée**, de préférence en accès direct sur le domaine public.

Les locaux de stockage des conteneurs d'ordures ménagères doivent avoir les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

**Dans les constructions mixtes d'activités et de logements**, un local indépendant doit être aménagé pour les locaux d'activité.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage peuvent être mutualisés à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Ils feront nécessairement l'objet d'un traitement architectural et paysager approprié.

Lorsqu'elles sont nécessaires, **les aires collectives de ramassage et de stockage des déchets** seront cachées à la vue par un aménagement approprié.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

**Les dépôts à l'air libre de résidus industriels** sont interdits, sauf à titre exceptionnel et provisoire, et uniquement dans des bennes à déchets industriels qui seront soustraites à la vue par un aménagement approprié (cf. article UI.11).

#### **4.4. Les dessertes électriques et de télécommunications**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les dessertes électriques et téléphoniques, ainsi que toutes dessertes câblées, doivent être enfouies.

Les coffrets techniques et les compteurs doivent être intégrés aux murs de façades en cas d'alignement ou dans un élément maçonné intégré à la clôture, conformément aux dispositions de l'article UI.11.

#### **ARTICLE UI.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UI.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> |
|--|

### **6.1. Dans le secteur Ulb :**

**6.1.1.** Les **constructions nouvelles** doivent être implantées avec un recul de **4 mètres** calculé en tout point de la façade de la construction, par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises et voies publiques ou privées.

**6.1.2.** Si les **rez-de-chaussée** des constructions nouvelles accueillent des locaux à usage de **bureaux ou de services**, le niveau du rez-de-chaussée peut être implanté :

- soit à **l'alignement** ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ;
- soit avec un **recul de 4 m**, calculé en tout point de la façade de la construction, par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les niveaux supérieurs doivent respecter le recul défini au 6.1.1.

**6.1.3.** Si les **rez-de-chaussée** des constructions nouvelles accueillent des locaux à usage de **commerce**, le niveau du rez-de-chaussée doit être implanté à **l'alignement** ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Les niveaux supérieurs doivent respecter le recul défini au 6.1.1.

**6.1.4.** Les **surplombs** sur le domaine public sont interdits.

Les saillies (balcons, bow-windows, ...) sont autorisées en surplomb des marges de recul, à partir du niveau R+1 et à condition d'avoir une profondeur maximum de 0,80 mètre.

Les édicules de ventilation des parkings souterrains sont interdits dans les marges de recul.

**6.1.5.** Des retraits/redents ponctuels peuvent être autorisés, afin d'animer les façades.

### **6.2. Dans le reste de la zone :**

**6.2.1.** Les constructions doivent être implantées :

- soit à **l'alignement** ou à la limite d'emprise des voies privées ;
- soit en **recul minimum de 5 mètres**, calculé en tout point de la façade des constructions, par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées.

De plus, les façades des constructions nouvelles doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement.

**6.2.2.** Les **marges de recul** peuvent être utilisées pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs, à condition d'être paysagées.

Les marges de recul peuvent également recevoir, sous condition que ces édifices soient traités en harmonie avec la clôture, les bâtiments et le paysage :

- les logements de gardien, les postes de garde ;
- les postes publics ou privés de transformation, de coupure et de détente gaz ;
- les aires de ramassage des déchets.

**6.3. Les constructions doivent respecter la zone non aedificandi suivante :**

Il est instauré une zone non aedificandi de type I dans une bande de 70 mètres de large de part et d'autre de l'axe de l'A4.

A l'intérieur de cette zone, ne sont autorisés que les équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers, ainsi que les aménagements d'espaces verts, d'espaces sportifs et de stationnement au sol, à l'exclusion de toute superstructure.

**6.4. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante.

**ARTICLE UI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. Dans le secteur Ulb :**

**7.1.1.** Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives **au moins égal à la ½ hauteur de la façade**, avec un minimum de **4 mètres**, calculé horizontalement en tout point de la façade de la construction.

**7.1.2.** Les saillies (balcons, bow-windows, ...) sont autorisées en surplomb des marges de retrait.

**7.1.3.** Des retraits/redents ponctuels peuvent être autorisés afin d'animer les façades.

**7.2. Dans le reste de la zone :**

**7.2.1.** Les constructions peuvent être implantées soit sur une, soit sur deux limites séparatives de propriété, soit en retrait d'une ou de plusieurs de ces limites.

**7.2.2. En cas de retrait**, la distance entre les constructions, calculée horizontalement en tout point de la façade, par rapport aux limites séparatives doit être **au moins égale à :**

- **la hauteur de la façade**, avec un minimum de **8 mètres**, si la façade comporte des baies transparentes ;
- **la ½ de la hauteur de la façade**, avec un minimum de **2,5 mètres**, si la façade est aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

**7.2.3.** Nonobstant les dispositions ci-dessus, les constructions ne peuvent s'édifier en limite séparative d'un terrain voisin, situé dans une autre zone et soumis au respect d'une marge de retrait.

**7.2.4.** Les marges de retrait latérales ou de fond de parcelles peuvent accueillir les aires de stationnement, à condition qu'elles soient paysagées.



**7.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et que la façade soit aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UI.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b> |
|---|

**8.1. Dans le secteur UIb :**

- 8.1.** La construction de plusieurs bâtiments contigus sur une même unité foncière est autorisée.
- 8.2.** En cas de construction de bâtiments non contigus ou de corps de bâtiments en vis-à-vis, la distance, calculée horizontalement en tout point de la façade des constructions en regard (obstacles de peu d'emprises, tels que souches de cheminées, gaines d'ascenseurs, etc. exclus), doit être **au moins égale à** :
- **la hauteur de la façade la plus élevée**, avec un minimum de **8 mètres** ;
  - **3 mètres**, si l'une des constructions en vis-à-vis est une annexe.

**8.2. Dans le reste de la zone :**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus ou de corps de bâtiments en vis-à-vis sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance calculée horizontalement en tout point de la façade des constructions en regard (obstacles de peu d'emprise tels que souches de cheminées, gaine d'ascenseurs, etc., exclus), soit **au moins égale à** :

- **la hauteur de la façade la plus élevée**, avec un minimum de **8 mètres**, si l'une des façades comporte des baies transparentes ;
- **la ½ de la hauteur de la façade la plus élevée**, avec un minimum de **4 mètres**, si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles ou ne comportent que des baies fixes et opaques.

**8.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et que l'une des façades soit aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

**ARTICLE UI.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****9.1. Dans le secteur Ulb :**

Il n'est pas fixé de règle

**9.2. Dans le reste de la zone :**

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

**ARTICLE UI.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1. Dans le secteur Ula :**

**La hauteur totale** des constructions ne doit pas dépasser **15 mètres**.

Cette hauteur sera mesurée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel de l'unité foncière.

De plus, les constructions doivent respecter les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Lognes – Emerainville.

**10.2. Dans le secteur Ulb :**

**10.2.1.** L'épannelage des constructions doit être compatible avec l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Valorée**.

**10.2.2.** De plus, la hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser **19,50 mètres**, au faitage ou à l'acrotère.

**10.2.3.** Pour les constructions R+4 ou plus, le dernier niveau doit être discontinu et/ ou traité en attique. En cas d'attique, le recul minimal sera de 1,80 mètre par rapport à la façade du niveau inférieur donnant sur l'espace public.

**10.2.4.** La hauteur du niveau rez-de-chaussée (mesurée entre le sol fini et celui du niveau supérieur) doit être au minimum de 3,50 mètres.

**10.3. Dans le reste de la zone :**

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser **20 mètres**.

Cette hauteur sera mesurée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel de l'unité foncière.

De plus, les constructions doivent respecter les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Lognes – Emerainville.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UI.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b> |
|--|

### **11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage**

L'aspect extérieur des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'environnement urbain et paysager de la commune, en particulier dans le cas de réalisation au sein d'un parc ou d'une zone d'activités ou situés en bordure d'espaces boisés ou paysagers.

Chaque ensemble de construction fera l'objet d'une composition générale qui doit notamment prendre en compte les perspectives et les vues principales depuis les espaces publics.

Le plus grand soin doit être apporté à la qualité architecturale des bâtiments, au traitement des façades (nature des matériaux utilisés, coloration, etc.) et à l'aménagement paysagé des espaces extérieurs, en liaison avec les constructions et les espaces publics avoisinants.

Les extensions ou modifications de constructions existantes ainsi que les constructions annexes doivent tenir compte de la composition d'ensemble de la construction existante, de par leurs formes, leurs gabarits, mais également les matériaux et les couleurs employés.

**Dans le secteur UIb**, l'aspect des constructions nouvelles doit respecter les grands principes définis par l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation**.

### **11.2. Le traitement des façades (matériaux, coloration, ...)** :

#### **11.2.1. Dans l'ensemble de la zone :**

- **Les différentes façades** d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, tant dans leur dessin que dans le choix des matériaux. Elles doivent être simples et ordonnées de manière à respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures.

- **Les façades latérales ou arrières** des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales, que ce soit dans le dessin des façades ou le choix des matériaux.
- **Les modifications effectuées sur un bâtiment** ne doivent pas être faites au coup par coup, mais en tenant compte de la composition de l'ensemble de l'édifice.  
**Les façades des extensions** doivent s'intégrer harmonieusement à l'existant.
- **Les façades doivent être réalisées en un nombre limité de matériaux**, dont la nature et les coloris s'harmonisent avec leur environnement naturel ou

construit. Les matériaux choisis doivent également garantir une bonne tenue dans le temps.

Les revêtements en ciment gris et la peinture des briques sont interdits.

Lorsque des matériaux de remplissage destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, parpaings agglomérés, béton de gravillons lavés, etc.) sont utilisés, ils ne peuvent rester sans enduit sur les parements extérieurs des murs.

- **Les ravalements** doivent respecter les prescriptions définies ci-dessus. Ils doivent être réalisés en utilisant des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.
- Les blocs de **climatisation** doivent de préférence être apposés sur des façades ne donnant pas sur l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale particulièrement soignée, de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.
- **Les raccordements** aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

#### 11.2.2. De plus, dans le secteur Ulb :

- En dehors des annexes, **les façades aveugles sont interdites.**
- Afin de permettre un traitement homogène des façades, **le nombre de matériaux sur un même bâtiment est limité à trois**, en dehors du vitrage des ouvertures, des menuiseries extérieures et des entrées de bâtiments, qui peuvent recevoir un traitement particulier.
- Les **couleurs** vives sont déconseillées au profit de couleurs naturelles, favorisant l'insertion paysagère des bâtiments.
- Les **portes de garages, les portes et grilles de ventilations** des locaux de stockage des déchets, des transformateurs ou chaufferie doivent être intégrées dans l'écriture générale de la façade du rez-de-chaussée.
- Pour éviter le ruissellement des eaux de pluie en façade, les éléments saillants en façade et les appuis de fenêtres doivent être dotés de **couvertines.**
- **Les accès aux parkings souterrains** doivent être intégrées aux bâtiments.
- Les **rampes d'accès**, sortie d'escaliers, escaliers ou ascenseurs, permettant l'accès aux bâtiments, y compris aux parkings souterrains, **doivent être intégrés dans le volume construit.**
- **Les volets roulants** doivent être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation. Aucun coffrage ne doit apparaître à l'extérieur du bâtiment.

### 11.3. Les toitures :

#### 11.3.1. Dans le secteur UIb :

- Les **toitures** doivent être traitées avec la même qualité architecturale que les façades des constructions.  
Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- A l'exception des terrasses accessibles et des annexes, les toitures des nouvelles constructions doivent être :
  - soit à **double pente**, avec une pente comprise entre 10 et 30°,
  - soit **monopente**, avec une pente comprise entre 10 et 15°.
- Les **toitures terrasses** partielles sont autorisées, à condition qu'elles soient accessibles et aménagées, afin que l'on puisse y séjourner.
- Sauf impossibilité technique avérée, les **édifices de matériels techniques**, les gaines d'ascenseurs et locaux de traitement d'air doivent être intégrés dans le dernier niveau construit.
- **Les dispositifs de production d'énergie renouvelable** doivent être intégrés dans la pente des toitures.

#### 11.3.2. Dans le reste de la zone :

- **Les toitures** doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment est interdite.
- Les toitures des bâtiments à usage d'activités industrielles ou artisanales, dont la pente est inférieure à 15°, ne peuvent être visibles de l'extérieur et doivent être dissimulées par un acrotère horizontal.
- Les parties de construction édifiées en superstructures et les **édifices de matériels techniques** (tels que machineries d'ascenseur, de réfrigération, de climatisation, sortie de secours, ...) doivent être intégrées dans la **composition** du bâtiment. L'usage de coffre, de pare-vue ou d'encoffrement s'intégrant dans l'ensemble du bâti sera privilégié.
- De même, **les garde-corps et lignes** de vie situés sur les toitures terrasses doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils doivent de préférence être dissimulés par un acrotère horizontal et ne pas être visibles depuis les espaces publics.

### 11.4. Les clôtures et entrées des unités foncières :

#### 11.4.1. Dans le secteur UIb :

**La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 2 mètres.**

**En bordure des voies publiques ou privées**, existantes ou à créer, les clôtures doivent être implantées à l'alignement et constituées soit :

- par un **barreaudage** métallique vertical simple, toute hauteur ;
- par un **muret**, d'une hauteur maximum de 0,40 mètre, **surmonté d'un barreaudage** métallique vertical simple.

Pour permettre l'installation des **coffrets techniques** (GDF, EDF, ...) et/ou des boîtes aux lettres, il peut être réalisé un élément maçonné de la hauteur nécessaire à leur intégration, sur une largeur maximum de 1 m.

La finition des murs et murets doit être réalisé avec des matériaux résistants, dont l'aspect et la couleur doivent être en harmonie d'une part avec les clôtures et les façades des constructions, d'autre part avec les constructions avoisinantes.

Pour filtrer les regards au droit des jardins privatifs sur voie publique ou privée, les clôtures doivent être doublées de haies d'essences locales mélangées.

**Sur les limites séparatives**, les clôtures peuvent être soit de même nature que les clôtures en bordure de voie, soit constituées d'un grillage rigide en treillis soudés, doublés de haies végétales.

**Pour les clôtures**, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ainsi que les parements imitation pierre sont interdits.

De même, les écrans de tôles, les brises vues ou canisses en plastique, les haies artificielles, les bâches quelle que soit leur nature, ainsi que les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, sont formellement interdits.

**Les portillons et portails** doivent être en harmonie avec le reste de la clôture sur voie, de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

La largeur des portails doit être comprise entre 3 mètres et 3,50 mètres.

#### 11.4.2. Dans le reste de la zone :

**La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 2 mètres.**

**Afin de marquer l'entrée des unités foncières**, un mur plein, réalisé en maçonnerie enduite et/ou recouvert d'un parement appareillé en lits horizontaux, d'une hauteur maximum de 2 mètres, sera édifié sur un linéaire de 3 mètres minimum de part et d'autre de l'entrée.

Ce mur permettra l'installation des coffrets techniques (GDF, EDF, ...), logos, enseignes et/ou boîtes aux lettres. Son aspect doit être en harmonie avec les clôtures et les façades des constructions.

Si le bâtiment est implanté en recul par rapport à l'alignement, **l'entrée peut être en recul de 5 mètres minimum** de la limite sur voie et aura au moins 6 mètres de large. Ses retours supporteront le portail.

**Les portails et portillons** doivent être en harmonie avec le reste de la clôture sur voie, de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

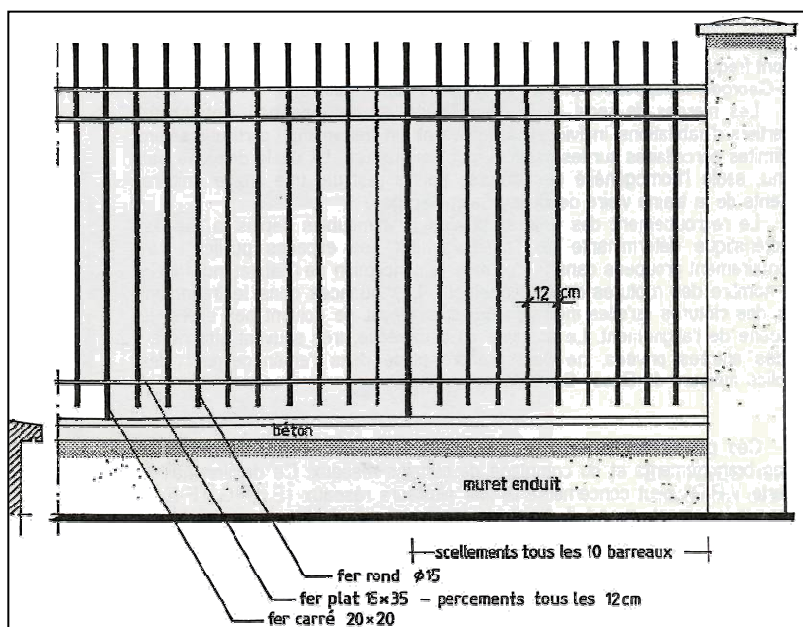
**En bordure de voie et sur les limites séparatives**, les clôtures doivent être implantées à l'alignement et constituées soit :

- d'un **barreaudage métallique** vertical simple ou d'un grillage rigide à mailles rectangulaires verticales, doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un **muret** protégé par un chapeau, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre maximum, enduit ou recouvert d'un parement appareillé en lits horizontaux, **surmonté d'un barreaudage** métallique vertical simple **ou d'un grillage** rigide à mailles rectangulaires verticales, doublé ou non d'une haie végétale.

**L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets** doivent être en harmonie, avec les clôtures et les façades des constructions.

Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement seront admis.

Principe de grille de clôture (source EPAMarne) :



Une unité d'aspect est recommandée sur l'ensemble de la zone.

**Pour les clôtures**, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...), ainsi que les écrans de tôles, les brises vues ou canisses en plastique, les bâches quelle que soit leur nature, sont formellement interdits.

### **11.5. Les constructions techniques :**

Les constructions techniques, telles que transformateurs d'énergie électrique, détendeurs de gaz, etc., doivent être de préférence intégrées aux bâtiments principaux. De plus, elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration au cadre bâti et paysager.

### **11.6. Le mobilier urbain, enseigne, publicité, sigles ou raisons sociales :**

Les supports d'enseignes, enseignes et autres signalétiques, doivent être conformes aux dispositions du Code de l'Environnement. Leurs dimensions, matériaux et coloris doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti.

Il est interdit d'apposer des dispositifs d'enseignes, de pré-enseignes ou publicitaires sur les clôtures, en dehors des espaces créés à cet effet.

### **11.7. Les systèmes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques:**

Les systèmes individuels ou collectifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale du bâtiment.

A ce titre, toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre pour minimiser leur impact visuel. Ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère particulièrement soignée, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Un regroupement des installations sur une même structure est demandé au minimum par immeuble.

### **11.8. Dispositions diverses :**

**11.8.1. Les locaux, aires de ramassage des déchets et aires de stockage des résidus industriels** seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils seront masqués à la vue par un aménagement approprié et traités en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement des espaces extérieurs.

Le stockage se fera soit :

- dans des constructions annexes ou non, couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment et faisant l'objet d'un traitement architectural qualitatif,
- soit dans des aires entourées de végétations.

**11.8.2. Les dépôts à l'air libre de résidus industriels** sont interdits, sauf à titre exceptionnel et provisoire, et uniquement dans des bennes à déchets industriels, qui seront soustraites la vue par un aménagement approprié.



|  |
|--|
| <b>ARTICLE UI.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b> |
|--|

Les aires de stationnement de surface doivent être paysagées, conformément aux dispositions de l'article UI.13.

De plus, dans le secteur Uib, elles ne peuvent être aménagées dans les marges de recul par rapport à l'espace public.

### **12.1. Règles générales**

**Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos**, correspondant aux besoins propres des constructions ou installations, **doit être assuré en dehors des voies et espaces publics**, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols.

A cet effet, il sera réalisé sur le terrain propre de l'opération le nombre de places minimum fixé au 12.4.

**En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain**, pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- acquisition ou concession de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.


**Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale (CDAC)**, l'emprise au sol des surfaces des aires de stationnement (bâties ou à l'air libre) doit être inférieure ou égale aux trois quarts de la surface de plancher affectée au commerce.

De plus, ces aires de stationnement doivent comporter des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration ou l'évaporation des eaux pluviales.

## 12.2. Pour le stationnement des véhicules motorisés

### 12.2.1. Dimensions des places de stationnement motorisées

Tout emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

|                    | Automobile  | Emplacement PMR   | Deux-roues motorisés |
|--------------------|---|---|----------------------|
| Longueur minimale  | 5,00 m  | 5,50 m<br>6,20 m en cas de garage fermé ou de box   | 2,50 m               |
| Largeur minimale   | 2,50 m<br>2,80 m en cas d'obstacle des deux côtés de la place (poteau, mur,...), de garage fermé ou de box. | 3,30 m pour les garages fermés, les box et les places isolées<br>2,50 m + 0,80 m + 2,50 m pour les places groupées<br> | 1,25 m               |
| Dégagement minimal | 6 m<br>7 m pour les parkings des commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale                 | 6 m   | 2,20 m               |

### 12.2.2. Installations de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments neufs

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les parcs de stationnement doivent comporter un **nombre de places destinées aux véhicules automobiles et deux roues**, conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations d'électricité.

**Ces dispositions s'appliquent à tout bâtiment neuf :**

- à usage principal d'**habitation groupant au moins deux logements** et équipés d'un parc de stationnement clos et couvert ;
- à usage **industriel ou tertiaire**, équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- accueillant un **service public** et équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public ;
- constituant un **ensemble commercial**, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle.

| Destination des constructions                     | Nombre de places raccordables   |
|---|---|
| <b>Habitations</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>– parc de stationnement ≤ 40 places : 50 % des places de stationnement motorisés doivent être raccordables ;</li> <li>– parc de stationnement &gt; à 40 places : 75 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> </ul> <p><b>avec un minimum de 1 place.</b></p> |
| <b>Service public<br/>Industrie<br/>Tertiaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– parc de stationnement ≤ à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> <li>– parc de stationnement &gt;à 40 places : 20 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> </ul> <p><b>avec un minimum de 1 place.</b></p>          |
| <b>Ensemble commercial</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– parc de stationnement ≤ à 40 places : 5 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> <li>– parc de stationnement est &gt;à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> </ul> <p><b>avec un minimum de 1 place.</b></p>       |

### 12.3. Stationnement des vélos dans les bâtiments neufs

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions nouvelles :

- à **usage principal d'habitation groupant au moins deux logements** et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble,
- à **usage principal industriel ou de bureaux** et comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés,
- **accueillant un service public** et équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public,

doivent comporter **au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.**

**Cet espace doit répondre aux caractéristiques suivantes :**

- Il doit avoir une surface de plancher minimale de 3m<sup>2</sup> ;
- Il doit être clos et couvert ;
- Il doit être implanté soit en rez-de-chaussée de bâtiment, soit à l'extérieur, à condition d'être situé sur la même unité foncière que le bâtiment ;
- Il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- Il peut être constitué de plusieurs emplacements répondant aux dispositions ci-dessus.

### 12.4. Normes de stationnement

Le nombre de places doit être **arrondi à l'entier supérieur**. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Il est rappelé que pour l'ensemble des catégories de construction, **des places spécifiques devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

| Destination des constructions | Normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés   | Dimensions de l'espace pour les deux-roues non motorisés   |
|-------------------------------|--|--|
| <b>Habitation</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> :</b><br/><br/>2 places de stationnement par logement, dont au minimum 1 place sous forme de garage clos et couvert.</li> <br/> <li>• <b>Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale supérieure à 500 m<sup>2</sup> :</b><br/><br/> <b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement.<br/><br/> <b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, avec un minimum de 1,5 place de stationnement par logement.</li> <br/> <li>• <b>Logements locatifs sociaux</b> financés par un prêt aidé par l'Etat et logements locatifs intermédiaires tels que définis à l'article L.302-6 du Code de la Construction et de l'Habitation :<br/><br/> <b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>0,5 place de stationnement par logement.<br/><br/> <b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement par logement</li> <br/> <li>• <b>Hébergement pour personnes âgées, résidences universitaires, foyers de jeunes actifs :</b><br/>1 place de stationnement pour 3 lits.</li> </ul> | <p><b>Pour les logements jusqu'au T2 inclus :</b><br/>0,75 m<sup>2</sup> par logement,</p> <p><b>Pour les logements T3 et plus :</b><br/>1,5 m<sup>2</sup> par logement,</p> <p>avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p> |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b>Hébergement hôtelier</b></p>                    | <p>1 place de stationnement pour 3 chambres.</p> <p>Il appartient au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.</p>   | <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>   |
| <p><b>Bureaux</b></p>                                 | <p><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement maximum pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</p> <p><b>A plus de 500 d'une gare maximum RER :</b><br/>1 place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</p>   | <p>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>   |
| <p><b>Services publics ou d'intérêt collectif</b></p> | <p>Le nombre de places de stationnement pour les véhicules légers devra répondre aux besoins de l'équipement (effectif total admissible et conditions d'utilisation).</p> <p>Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.</p> <p>Pour ce faire, une note explicative argumentée justifiant le nombre de place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande.</p> <p>Il appartient également au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.</p> | <p>1 espace de 3 m<sup>2</sup> minimum.</p> <p>Il est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>  |
| <p><b>Commerces</b></p>                               | <p><b>Surface de Plancher ≤ 200 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 200m<sup>2</sup> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p><b>Restaurant :</b></p> <p><b>Surface de Plancher ≤ 200 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 200m<sup>2</sup> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 15 m<sup>2</sup> de SdP.</p>   | <p><b>Surface de Plancher ≤ 200 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 200m<sup>2</sup> :</b><br/>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 200 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p><b>Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale :</b><br/>1 espace de 3 m<sup>2</sup> minimum, si le parc de stationnement accueille moins de 40 places de stationnement motorisé<br/>1 espace de 15 m<sup>2</sup> minimum, si le parc de stationnement accueille plus de 40 places de stationnement motorisé.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p> |
| <p><b>Artisanat</b></p>                               | <p><b>Surface de Plancher ≤ 150 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 150m<sup>2</sup> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement</p>  | <p><b>Surface de Plancher ≤ 150 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 150m<sup>2</sup> :</b><br/>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de</p>  |

|                  |  |   |
|------------------|--|---|
|                  | supplémentaire par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SdP.   | 300 m <sup>2</sup> de SdP.<br><br>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).  |
| <b>Industrie</b> | <b>1 place de stationnement pour les véhicules légers, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</b><br><br>Il appartient au pétitionnaire, en fonction de la nature de son activité, d'estimer les besoins en stationnement pour les poids lourds. | <b>Surface de Plancher ≤ 500 m<sup>2</sup> :</b><br>Il n'est pas fixé de règle.<br><br><b>Surface de Plancher &gt; 500 m<sup>2</sup> :</b><br>1 local de 3 m <sup>2</sup> puis 1,5 m <sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SdP.<br><br>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).    |
| <b>Entrepôts</b> | <b>1 place de stationnement pour les véhicules légers, par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</b><br><br>Il appartient au pétitionnaire, en fonction de la nature de son activité, d'estimer les besoins en stationnement pour les poids lourds. | <b>Surface de Plancher ≤ 1000 m<sup>2</sup> :</b><br>Il n'est pas fixé de règle.<br><br><b>Surface de Plancher &gt; 1000 m<sup>2</sup> :</b><br>1 local de 3 m <sup>2</sup> puis 1,5 m <sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 1000 m <sup>2</sup> de SdP.<br><br>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s). |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations comportent des **locaux de destinations différentes**, les besoins en stationnement seront calculés selon les normes ci-dessus, appliquées **au prorata des surfaces de plancher** allouées à chaque destination.

Dans ce cas, une mutualisation des places de stationnement pourra être autorisée sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol, si les différentes destinations génèrent des besoins de stationnement complémentaires, en particulier en terme d'horaires (bureaux, commerces, hébergement hôtelier...)

## **12.5. Normes de stationnement pour les constructions existantes**

### **12.5.1. Pour les changements de destination des constructions existantes**

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de places exigé est celui prévu au 12.4.

### **12.5.2. Pour les travaux effectués sur des constructions existantes sans changement de destination (modification, extension, aménagement de combles, surélévation, réhabilitation, ...)**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable :

- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants **qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire** ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants ayant pour conséquence une augmentation de la surface de plancher, **sous réserve de ne pas créer de logement(s) supplémentaire(s)** ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

En aucun cas, les travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues sur l'unité foncière conformément à cet article.

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

Dans le secteur UIb, l'aménagement des espaces libres doit respecter les prescriptions de l'**Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation**.

**13.1. Le plus grand soin doit être apporté au traitement paysagé des espaces extérieurs**, en liaison avec les constructions et les espaces paysagers environnants.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution de ces espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

En particulier, les espaces libres situés dans le prolongement des espaces boisés ou espaces verts publics doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec leur environnement naturel.

**13.2. Tous les espaces non construits**, qui ne sont pas affectés aux voies de circulation ou aux espaces de stationnement, de manœuvre ou de stockage, doivent être soit **végétalisés**, soit revêtus de matériaux de qualité.

**13.3. Les espaces effectivement plantés** et/ou engazonnés doivent couvrir une superficie au moins égale à **20% de la superficie totale du terrain**.

Dans le secteur UIb, les espaces effectivement plantés et/ou engazonnés doivent couvrir une superficie au moins égale à **40%** de la superficie totale du terrain, hors emplacements réservés, dont **au moins ¾ en pleine terre**. Les marges de recul doivent être traitées en pleine terre.

**13.4.** Ils doivent faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble et être plantés à raison d'**au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

Dans le secteur Ulb, en dehors des marges de recul et de retrait, les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'**au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces libres**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

Les plantations doivent être entretenues et remplacées en cas de destruction pour les besoins impératifs de travaux d'aménagement ou de mauvais état phytosanitaire.

**13.5. Les marges de retrait et de recul** doivent être paysagées et traitées en pelouses, plantées ou tapissées de plantes buissonnantes et d'arbustes d'essences locales.

**13.6. Les aires de stationnement de surface pour les véhicules légers**, lorsqu'elles existent, doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et ne pas être visibles depuis l'espace public. Elles doivent être traitées en matériaux perméables (gazon renforcé type evergreen ou pavés à joints enherbés) et plantées à raison d'au moins **un arbre de haute tige pour 4 places**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

**13.7.** Dans le cas de **parkings construits en sous-sol**, la dalle supérieure du parking doit être paysagée et plantée. Pour ce faire, il sera exigé une épaisseur minimum de substrat (terre végétale allégée) de 60 centimètres, avec localement 1 mètre pour permettre la plantation d'arbres.

**13.8. Les cours de manœuvre et les parkings des véhicules lourds** seront cachés à la vue depuis l'espace public, par leur disposition ou par toute mesure appropriée.

**13.9. Les voies d'accès et aires de stationnement**, situées à proximité des limites séparatives, doivent en être séparées par des haies vives ou bocagères à feuillage persistant, suffisamment denses pour former un écran ou par toute autre mesure appropriée.

#### ARTICLE UI.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE UI.15 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.



**ARTICLE UI.16 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UPE

### Caractère de la zone :

Cette zone correspond à la partie de la zone d'activités de Paris-Est implantée sur le territoire communal de Lognes. Cette ZAC a vocation à accueillir des activités économiques « classiques », profitant de l'excellente desserte par des axes routiers majeurs (A4, Francilienne).

L'objectif de ce règlement est de permettre une adaptation des constructions à l'évolution des besoins des entreprises, tout en préservant la qualité architecturale et paysagère de cette zone d'activité.

### ARTICLE UPE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions de toute nature sont interdites, si elles ne sont pas inscrites dans les emprises constructibles définies au document graphique.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ou forestières ;**
- **Les constructions à usage d'habitation**, à l'exception de celles autorisées à l'article UPE.2 ;
- **Les aires d'accueil des gens du voyage**, sauf exceptions précisées à l'article UPE.2 ;
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration**, à l'exception de ceux autorisés à l'article UPE.2 ;
- **Les activités de stockage et de traitements des matériaux de construction ou de voirie ;**
- **Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;**
- **L'aménagement de terrains de camping et caravaning**, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs ;
- **Le stationnement de caravanes**, en dehors des aires réservées à cet effet, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises

et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

- **Les affouillements et exhaussements du sol**, qui n'ont pas de rapport direct avec la réalisation de travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de voirie ou réseaux divers ;
- **Les dépôts à l'air libre et les décharges de toute nature**, à l'exception de ceux autorisés à l'article UPE.2 ;
- **L'ouverture et l'exploitation des carrières.**

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

Les occupations du sol non interdites à l'article UPE.1, ainsi que celles citées ci-dessous, sont autorisées **sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances** prescrites au paragraphe 2.3. de cet article.

### 2.1. Rappels :

- **Les travaux de ravalement** sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les travaux d'édification ou de modification de clôtures** sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol**, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles L.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

### 2.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions définies ci-dessous :

- **Les constructions à usage d'habitation**, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone ;

- **L'aménagement et l'extension mesurée des aires d'accueil destinées aux gens du voyage ;**
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration, à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;**
- **Les dépôts à l'air libre de résidus industriels, lorsqu'ils sont établis sur le site d'une activité autorisée sur la zone, sous réserve de respecter les dispositions de l'article UPE.11.**

### **2.3. Protections, risques et nuisances :**

#### ***Isolement acoustique des bâtiments contre le bruit aux abords des voies de transports terrestres :***

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

#### ***Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des aérodromes :***

Le territoire communal de Lognes est couvert par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Lognes-Emerainville, annexé au présent PLU (voir annexe 9). Conformément aux dispositions des articles L.112-10 et suivants du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. De plus, les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

#### ***Risques liés aux effets de la sécheresse sur les constructions :***

Il est rappelé que la commune de Lognes est soumise au risque de retrait-gonflement des sols argileux. Les constructeurs sont invités à se référer à la carte des aléas dressée par le BRGM et à définir les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain (voir annexe II du règlement).

**ARTICLE UPE.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination du trafic engendré par l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles envisagé.

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** Pour être constructible, **un terrain doit avoir un accès** à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

A défaut, le propriétaire du terrain doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-13 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, les accès directs aux parcelles sont interdits à partir de la A47 et de la RN 104.

**3.1.2.** En dehors de ces axes, les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé.

La sécurité des usagers et le bon fonctionnement de la circulation doivent être garantis. Cette sécurité sera appréciée compte tenu notamment de la nature des activités, de la localisation des accès, de leur configuration et de leur aménagement, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent également présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques peuvent être exigés.

**3.1.3.** Il n'est autorisé qu'**un seul accès automobile par unité foncière**, sauf pour les unités foncières traversantes, pour lesquelles un accès sur chacune des voies sera envisageable.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Ainsi, pour des raisons de sécurité, l'accès se fera de préférence depuis les voies adjacentes au réseau départemental très circulé.

**3.1.4** **Aucun accès carrossable ne peut avoir une largeur inférieure à 6 mètres.**

### **3.1.5 Constructions existantes :**

Les dispositions de l'article 3.1.4 ne sont pas applicables aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU. Néanmoins, les conditions d'accès existantes ne doivent pas être réduites.

## **3.2. Voies nouvelles**

**3.2.1.** Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours, de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si **leur emprise est au moins égale à :**

- **8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres**, lorsqu'elles sont à double sens.

Cette emprise peut être réduite à 6 mètres minimum, avec une chaussée de 3,50 mètres, pour les voies à double sens d'une longueur inférieure à 50 mètres ou pour les voies à sens unique.

**3.2.2.** Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément effectuer leurs manœuvres.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UPE.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</b> |
|---|

### **4.1. L'alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.2. Assainissement**

Le réseau d'assainissement de la commune est de type séparatif.

L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les installations doivent être conformes aux prescriptions de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne, compétente en matière d'assainissement sur le territoire communal et au règlement du service d'assainissement en vigueur.

**L'obtention d'un certificat de conformité est obligatoire lors de toute nouvelle construction.**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par des canalisations souterraines, dans le respect de ses caractéristiques et de la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales et autres eaux usées de toute nature, qui doivent être épurées, n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement approprié, conformément à l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Afin d'éviter la saturation des réseaux et les phénomènes de débordement, les aménagements doivent, dès leur conception et au maximum, intégrer des dispositions dites « alternatives » favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (stockage et infiltration naturelle des eaux pluviales sur le terrain, limitation des surfaces imperméabilisées, ...) sans raccordement au réseau public. Il s'agit d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales.

Seules les eaux tombées directement sur les espaces plantés et les toitures peuvent être absorbées sur place.

A défaut, lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement sera rejeté dans le réseau public, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

Les eaux résiduaires industrielles ne doivent en aucun cas être mélangées aux eaux pluviales.

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



## **4.3. Gestion du stockage des déchets**

La collecte des déchets ménagers est organisée, dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif.

Les constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être pourvues **d'au moins un local ou un espace clos destiné à entreposer les différentes catégories de déchets** et réalisé conformément aux dispositions de l'article UPE.11.

Il doit être suffisamment dimensionné en fonction des besoins générés par le projet et être intégré dans le projet architectural et paysager.

Il doit être d'un accès facile pour les usagers et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte. Pour ce faire, **il doit être situé en rez-de-chaussée**, de préférence en accès direct sur le domaine public.

Les locaux de stockage des conteneurs d'ordures ménagères doivent avoir les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage peuvent être mutualisés à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Ils feront nécessairement l'objet d'un traitement architectural et paysager approprié.

Lorsqu'elles sont nécessaires, **les aires collectives de ramassage et de stockage des déchets** seront cachées à la vue par un aménagement approprié.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

**Les dépôts à l'air libre de résidus industriels** sont interdits, sauf à titre exceptionnel et provisoire, et uniquement dans des bennes à déchets industriels qui seront soustraites à la vue par un aménagement approprié (cf. article UPE.11).

## **4.4. Les dessertes électriques et de télécommunications**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les dessertes électriques et téléphoniques, ainsi que toutes dessertes câblées, doivent être enfouies.

Les coffrets techniques et les compteurs doivent être intégrés aux murs de façades en cas d'alignement ou dans un élément maçonné intégré à la clôture, conformément aux dispositions de l'article UPE.11.

## **ARTICLE UPE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle

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

Les constructions doivent être implantées conformément aux **emprises constructibles** définies au document graphique.

**6.1.** Les marges de recul peuvent être utilisées pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Elles peuvent également recevoir, sous condition que ces édifices soient traités en harmonie avec la clôture, les bâtiments et le paysagement :

- les logements de gardien, les postes de garde ;
- les postes publics ou privés de transformation, de coupure et de détente gaz ;
- les aires de ramassage des déchets ;
- les murets et jardinières supportant le sigle et la raison sociale des sociétés.

### **6.2. Les constructions doivent respecter la zone non aedificandi suivante :**

Il est instauré une zone non aedificandi dans une bande de 70 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la A4.

A l'intérieur de cette zone, ne sont autorisés que les équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers, ainsi que les aménagements d'espaces verts, d'espaces sportifs et de stationnements au sol, à l'exclusion de toute superstructure.

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

**7.1.** Les constructions doivent être implantées conformément aux **emprises constructibles** définies au document graphique.

**7.2.** Les constructions doivent respecter une marge de retrait supérieure ou égale à **6 mètres** par rapport aux limites séparatives.

**7.3.** En cas de construction issue d'une composition d'ensemble, les marges imposées ci-dessus peuvent être mesurées de façades à façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus ou de corps de bâtiment en vis-en-vis sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance calculée horizontalement en tout point de la façade des constructions en regard (obstacles de peu d'emprise, tels que souches de cheminées, gaines d'ascenseurs, etc., exclus), soit **au moins égale à** :

- **la hauteur de la façade la plus élevée**, avec un minimum de **8 mètres**, si l'une des façades comporte des baies transparentes ;
- **la ½ de la façade la plus élevée**, avec un minimum de **2,50 mètres**, si l'une des deux façades est aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

## ARTICLE UPE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

**9.1.** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la superficie totale du terrain.

**9.2.** **Il n'est pas fixé de règle** pour les commerces, les hébergements hôteliers, ainsi que pour les services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UPE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**10.1.** La **hauteur totale** des constructions ne peut dépasser **20 mètres**.

Cette hauteur sera mesurée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel de l'unité foncière.

**10.2.** De plus, les constructions doivent respecter les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Lognes – Emerainville.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UPE.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b> |
|---|

## **11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage**

L'aspect extérieur des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'environnement urbain et paysager de la commune, en particulier dans le cas de réalisations au sein d'un parc ou d'une zone d'activités ou situées en bordure d'espaces boisés ou paysagers.

Chaque ensemble de construction doit faire l'objet d'une composition générale qui doit notamment prendre en compte les perspectives et les vues principales depuis les espaces publics.

Le plus grand soin doit être apporté à la qualité architecturale des bâtiments, au traitement des façades (nature des matériaux utilisés, coloration, etc.) et à l'aménagement paysagé des espaces extérieurs, en liaison avec les constructions et les espaces publics avoisinants.

Les extensions ou modifications de constructions existantes ainsi que les constructions annexes doivent tenir compte de la composition d'ensemble de la construction existante, de par leurs formes, leurs gabarits, mais également les matériaux et les couleurs employés.

## **11.2. Le traitement des façades (matériaux, coloration, ...) :**

**11.2.1. Les différentes façades** d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, tant dans leur dessin que dans le choix des matériaux. Elles doivent être simples et ordonnées de manière à respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures.

**11.2.2. Les façades latérales ou arrières** des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales, que ce soit dans le dessin des façades ou le choix des matériaux.

**11.2.3. Les modifications effectuées sur un bâtiment** ne doivent pas être faites au coup par coup, mais en tenant compte de la composition de l'ensemble de l'édifice.

**Les façades des extensions** doivent s'intégrer harmonieusement à l'existant.

**11.2.4. Les façades doivent être réalisées en un nombre limité de matériaux**, dont la nature et les coloris s'harmonisent avec leur environnement naturel ou construit. Les matériaux choisis doivent également garantir une bonne tenue dans le temps.

Les revêtements en ciment gris sont interdits.

En raison des risques pour la navigation aérienne, l'usage de **matériaux réfléchissants** est strictement interdit. Les matériaux verriers transparents non réfléchissants ne seront utilisés que pour les baies d'ouvertures.

Lorsque des matériaux de remplissage destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, parpaings agglomérés, béton de gravillons lavés, etc.) sont utilisés, ils ne peuvent rester sans enduit sur les parements extérieurs des murs.

La nature et les coloris des matériaux doivent respecter le Schéma Directeur de Coloration de la zone, joint en annexe du présent règlement.

**11.2.5. Les ravalements** doivent respecter les prescriptions définies ci-dessus. Ils doivent être réalisés en utilisant des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.

**11.2.6. Les raccordements** aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

### **11.3. Les toitures :**

- **Les toitures** doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.  
L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment est interdite.
- Les **toitures en pente** ne doivent pas être visibles de l'extérieur et doivent donc être dissimulées par un acrotère horizontal.  
Les toitures en pente peuvent être visibles seulement dans le cas d'une architecture modulaire par l'application d'un système répétitif. L'aspect des constructions et le choix des matériaux feront alors l'objet d'une recherche particulière. Le nombre des modules par corps de bâtiment sera au moins égal à 3.
- Les parties de construction édifiées en superstructures et les **édifices de matériels techniques** (tels que machineries d'ascenseur, de réfrigération, de climatisation, sortie de secours, ...) doivent être intégrées dans la composition du bâtiment.
- De même, les **garde-corps et lignes de vie** situés sur les toitures terrasses doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils doivent de préférence être dissimulés par un acrotère horizontal et ne pas être visibles depuis les espaces publics.

### **11.4. Les clôtures et entrées des unités foncières :**

**La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 2 mètres.**

#### **11.4.1. Les entrées des unités foncières :**

**Afin de marquer l'entrée des unités foncières**, un mur plein, réalisé en maçonnerie enduite et/ou recouvert d'un parement appareillé en lits horizontaux,

d'une hauteur maximum de 2 mètres, sera édifié sur un linéaire de 3 mètres minimum de part et d'autre de l'entrée.

Ce mur permettra l'installation des **coffrets techniques** (GDF, EDF, ...), logos, enseignes et/ou boîtes aux lettres. Son aspect doit être en harmonie avec les clôtures et les façades des constructions.

Si le bâtiment est implanté en recul par rapport à l'alignement, **l'entrée peut être en recul de 5 mètres minimum** de la limite sur voie et aura au moins 6 mètres de large. Ses retours supporteront le portail.

**Les portails et portillons** doivent être en harmonie avec le reste de la clôture sur voie, de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

#### **14.4.2. Les clôtures :**

**En bordure de voie et sur les limites séparatives**, les clôtures doivent être implantées à l'alignement et constituées soit :

- d'un **barreaudage** métallique vertical simple ou **d'un grillage** rigide à mailles rectangulaires verticales, toute hauteur, doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un **muret** protégé par un chapeau, d'une hauteur maximum de 0,40 mètre maximum, enduit ou recouvert d'un parement appareillé en lits horizontaux, **surmonté d'un barreaudage** métallique vertical simple **ou d'un grillage** rigide à mailles rectangulaires verticales, doublé ou non d'une haie végétale.

**L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets** doivent être en harmonie, avec les clôtures et les façades des constructions.

Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement seront admis.

Une unité d'aspect est recommandée sur l'ensemble de la zone.

**Pour les clôtures**, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...), ainsi que les écrans de tôles, les brises vues ou canisses en plastique, les bâches quelle que soit leur nature, sont formellement interdits.

#### **11.5. Les constructions techniques :**

Les constructions techniques, telles que transformateurs d'énergie électrique, détendeurs de gaz, etc., doivent de préférence être intégrées aux bâtiments principaux. De plus, elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration au cadre bâti et paysager.

#### **11.6. Le mobilier urbain, enseigne, publicité, sigle ou raison sociale :**

Les supports d'enseignes, enseignes et autres signalétiques doivent être conformes aux dispositions du Code de l'Environnement. Leurs dimensions, matériaux et coloris doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti.

Il est interdit d'apposer des dispositifs d'enseignes, de pré-enseignes ou publicitaires sur les clôtures, en dehors des espaces créés à cet effet.

## **11.7. Les systèmes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques:**

Les systèmes individuels ou collectifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisés, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale du bâtiment.

A ce titre, toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre pour minimiser leur impact visuel. Ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère particulièrement soignée, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Un regroupement des installations sur une même structure est demandé au minimum par immeuble.

## **11.8. Dispositions diverses :**

**11.8.1. Les locaux, aires de ramassage des déchets et aires de stockage des résidus industriels** doivent être implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils seront masqués à la vue par un aménagement approprié et traités en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement des espaces extérieurs.

Le stockage se fera soit :

- dans des constructions, annexes ou non, couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment et faisant l'objet d'un traitement architectural qualitatif,
- soit dans des aires entourées de végétations.

**11.8.2. Les dépôts à l'air libre de résidus industriels** sont interdits, sauf à titre exceptionnel et provisoire, et uniquement dans des bennes à déchets industriels, qui seront soustraites la vue par un aménagement approprié.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UPE.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN<br/>MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b> |
|---|

Les aires de stationnement de surface doivent être paysagées, conformément aux dispositions de l'article UPE.13.

## **12.1. Règles générales**

**Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos**, correspondant aux besoins propres des constructions ou installations, **doit être assuré en dehors**

**des voies et espaces publics**, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols.

A cet effet, il sera réalisé sur le terrain propre de l'opération le nombre de places minimum fixé au 12.4.

**En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain**, pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- acquisition ou concession de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

**Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale (CDAC)**, l'emprise au sol des surfaces des aires de stationnement (bâties ou à l'air libre) doit être inférieure ou égale aux trois quarts de la surface de plancher affectée au commerce.

De plus, ces aires de stationnement doivent comporter des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration ou l'évaporation des eaux pluviales.

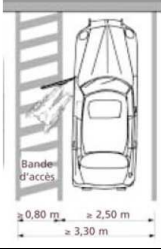
## **12.2. Pour le stationnement des véhicules motorisés**

### **12.2.1. Dimensions des places de stationnement motorisées**

Tout emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

|                          | <b>Automobile</b>   | <b>Emplacement PMR</b>   | <b>Deux-roues motorisés</b> |
|--------------------------|---|--|-----------------------------|
| <b>Longueur minimale</b> | <b>5,00 m</b>   | <b>5,50 m</b><br><b>6,20 m</b> en cas de garage fermé ou de box  | <b>2,50 m</b>               |
| <b>Largeur minimale</b>  | <b>2,50 m</b><br><b>2,80 m</b> en cas d'obstacle des deux côtés de la place (poteau, mur,...), de garage fermé ou de box. | <b>3,30 m</b> pour les garages fermés, les box et les places isolées<br><b>2,50 m + 0,80 m + 2,50 m</b> pour les places groupées | <b>1,25 m</b>               |



|                           |   |  |               |
|---------------------------|---|--|---------------|
|                           |   |  |               |
| <b>Dégagement minimal</b> | <b>6 m</b><br><b>7 m</b> pour les parkings des commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale | <b>6 m</b>   | <b>2,20 m</b> |

## 12.2.2. Installations de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments neufs

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les parcs de stationnement doivent comporter un **nombre de places destinées aux véhicules automobiles et deux roues**, conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations d'électricité.

### Ces dispositions s'appliquent à tout bâtiment neuf :

- à usage principal d'**habitation groupant au moins deux logements** et équipés d'un parc de stationnement clos et couvert ;
- à usage **industriel ou tertiaire**, équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- accueillant un **service public** et équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public ;
- constituant un **ensemble commercial**, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle.

| Destination des constructions                     | Nombre de places raccordables   |
|---|---|
| <b>Habitations</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>– parc de stationnement <math>\leq</math> 40 places : 50 % des places de stationnement motorisés doivent être raccordables ;</li> <li>– parc de stationnement <math>&gt;</math> à 40 places : 75 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> </ul> <b>avec un minimum de 1 place.</b> |
| <b>Service public<br/>Industrie<br/>Tertiaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– parc de stationnement <math>\leq</math> à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> <li>– parc de stationnement <math>&gt;</math> à 40 places : 20 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> </ul> <b>avec un minimum de 1 place.</b>         |
| <b>Ensemble commercial</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– parc de stationnement <math>\leq</math> à 40 places : 5 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> <li>– parc de stationnement est <math>&gt;</math> à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> </ul> <b>avec un minimum de 1 place.</b>      |

## 12.3. Stationnement des vélos dans les bâtiments neufs

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions nouvelles :

- à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble,
- à usage principal industriel ou de bureaux et comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés,
- accueillant un service public et équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public,

doivent comporter **au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.**

**Cet espace doit répondre aux caractéristiques suivantes :**

- Il doit avoir une surface de plancher minimale de 3m<sup>2</sup> ;
- Il doit être clos et couvert ;
- Il doit être implanté soit en rez-de-chaussée de bâtiment, soit à l'extérieur, à condition d'être situé sur la même unité foncière que le bâtiment ;
- Il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- Il peut être constitué de plusieurs emplacements répondant aux dispositions ci-dessus.

## 12.4. Normes de stationnement

Le nombre de places doit être **arrondi à l'entier supérieur**. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Il est rappelé que pour l'ensemble des catégories de construction, **des places spécifiques devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

| Destination des constructions | Normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés   | Dimensions de l'espace pour les deux-roues non motorisés   |
|-------------------------------|--|--|
| <b>Habitation</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> :<br/><br/>2 places de stationnement par logement, dont au minimum 1 place sous forme de garage clos et couvert.</li> <li>• Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage</li> </ul> | <p><b>Pour les logements jusqu'au T2 inclus :</b><br/>0,75 m<sup>2</sup> par logement,</p> <p><b>Pour les logements T3 et plus :</b><br/>1,5 m<sup>2</sup> par logement,</p> <p>avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p> |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p><b>d'habitation, totale supérieure à 500 m<sup>2</sup> :</b></p> <p><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement.</p> <p><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, avec un minimum de 1,5 place de stationnement par logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Logements locatifs sociaux</b> financés par un prêt aidé par l'Etat et logements locatifs intermédiaires tels que définis à l'article L.302-6 du Code de la Construction et de l'Habitation :</li> </ul> <p><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>0,5 place de stationnement par logement.</p> <p><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement par logement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hébergement pour personnes âgées, résidences universitaires, foyers de jeunes actifs :</b><br/>1 place de stationnement pour 3 lits.</li> </ul> |   |
| <b>Hébergement hôtelier</b>                    | <p>1 place de stationnement pour 3 chambres.</p> <p>Il appartient au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.</p>  | Il n'est pas fixé de règle.   |
| <b>Bureaux</b>                                 | <p><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement maximum pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</p> <p><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement maximum pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</p>  | <p>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>  |
| <b>Services publics ou d'intérêt collectif</b> | <p>Le nombre de places de stationnement pour les véhicules légers devra répondre aux besoins de l'équipement (effectif total admissible et conditions d'utilisation).</p> <p>Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.</p> <p>Pour ce faire, une note explicative argumentée justifiant le nombre de</p>  | <p>1 espace de 3 m<sup>2</sup> minimum.</p> <p>Il est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p> |

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
|                  | <p>place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande.</p> <p>Il appartient également au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.</p>   |  |
| <b>Commerces</b> | <p><b>Surface de Plancher ≤ 200 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 200m<sup>2</sup> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p><b>Restaurant :</b></p> <p><b>Surface de Plancher ≤ 200 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 200m<sup>2</sup> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 15 m<sup>2</sup> de SdP.</p> | <p><b>Surface de Plancher ≤ 200 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 200m<sup>2</sup> :</b><br/>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 200 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p><b>Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale :</b><br/>1 espace de 3 m<sup>2</sup> minimum, si le parc de stationnement accueille moins de 40 places de stationnement motorisé<br/>1 espace de 15 m<sup>2</sup> minimum, si le parc de stationnement accueille plus de 40 places de stationnement motorisé.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p> |
| <b>Artisanat</b> | <p><b>Surface de Plancher ≤ 150 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 150m<sup>2</sup> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SdP.</p>  | <p><b>Surface de Plancher ≤ 150 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 150m<sup>2</sup> :</b><br/>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>  |
| <b>Industrie</b> | <p><b>1 place de stationnement pour les véhicules légers, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</b></p> <p>Il appartient au pétitionnaire, en fonction de la nature de son activité, d'estimer les besoins en stationnement pour les poids lourds.</p>  | <p><b>Surface de Plancher ≤ 500 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 500 m<sup>2</sup> :</b><br/>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 500 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>   |
| <b>Entrepôts</b> | <p><b>1 place de stationnement pour les véhicules légers, par tranche de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</b></p> <p>Il appartient au pétitionnaire, en fonction de la nature de son activité, d'estimer les besoins en stationnement pour les poids lourds.</p>  | <p><b>Surface de Plancher ≤ 1000 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 1000 m<sup>2</sup> :</b><br/>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 1000 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>  |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations comportent des **locaux de destinations différentes**, les besoins en stationnement seront calculés selon les normes ci-dessus, appliquées **au prorata des surfaces de plancher** allouées à chaque destination.

Dans ce cas, une mutualisation des places de stationnement pourra être autorisée sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol, si les différentes destinations génèrent des besoins de stationnement complémentaires, en particulier en terme d'horaires (bureaux, commerces, hébergement hôtelier...)

## **12.5. Normes de stationnement pour les constructions existantes**

### **12.5.1. Pour les changements de destination des constructions existantes**

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de places exigé est celui prévu au 12.4.

### **12.5.2. Pour les travaux effectués sur des constructions existantes sans changement de destination (modification, extension, aménagement de combles, surélévation, réhabilitation, ...)**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable :

- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants **qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire** ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants ayant pour conséquence une augmentation de la surface de plancher, **sous réserve de ne pas créer de logement(s) supplémentaire(s)** ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

En aucun cas, les travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues sur l'unité foncière conformément à cet article.

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

**13.1. Le plus grand soin doit être apporté au traitement paysagé des espaces extérieurs**, en liaison avec les constructions et les espaces paysagers environnants.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution de ces espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

En particulier, les espaces libres situés dans le prolongement des espaces boisés ou espaces verts publics doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec leur environnement naturel.

**13.2. Tous les espaces non construits**, qui ne sont pas affectés aux voies de circulation ou aux espaces de stationnement, de manœuvre ou de stockage, doivent être soit **végétalisés**, soit revêtus de matériaux de qualité.

**13.3. Les espaces effectivement plantés** et/ou engazonnés doivent couvrir une superficie au moins égale à **20% de la surface totale du terrain**.

**13.4.** Ils doivent faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble et être plantés à raison d'**au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces libres**. Les arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

**Les arbres doivent être choisis, afin que leur développement soit compatible avec les servitudes aéronautiques de dégagement.**

Les plantations doivent être entretenues et remplacées en cas de destruction pour les besoins impératifs de travaux d'aménagement ou de mauvais état phytosanitaire.

**13.5. Les marges de recul et de retrait** doivent être paysagées et traitées en pelouses, plantées ou tapissées de plantes buissonnantes et d'arbres d'essences locales, dont le développement est compatible avec les servitudes aéronautiques.

**13.6. Les aires de stationnement de surface pour les véhicules légers** doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et ne pas être visibles depuis l'espace public. Elles doivent être traitées en matériaux perméables (gazon renforcé type evergreen ou pavés à joints enherbés) et plantées à raison d'**au moins un arbre de haute tige toutes les deux places ou tous les 50 m<sup>2</sup>**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

**13.7. Les cours de manœuvres et parkings des véhicules lourds** seront cachés à la vue depuis l'espace public, par leur disposition ou par toute mesure appropriée.

**13.8. Les voies d'accès et aires de stationnement**, situées à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparées par des haies vives ou bocagères à feuillage persistant, suffisamment denses pour former un écran ou par toute autre mesure appropriée.

**ARTICLE UPE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UPE.15 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE UPE.16 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### Caractère de la zone :

Cette zone regroupe des zones d'activités, à dominante tertiaire, qui accueillent principalement des bureaux et/ou des activités compatibles avec l'habitat.

Elle comporte trois secteurs :

- **un secteur UXa**, correspondant à la première phase de réalisation de la zone d'activités du Parc de Lognes, à l'ouest de la rue de la Maison Rouge, où la hauteur maximale autorisée des constructions est limitée en raison de la proximité du village et du Bois de Lognes.
- **un secteur UXb**, correspondant au centre urbain de Lognes, où l'affirmation d'un caractère plus urbain lié à la proximité immédiate de la gare RER s'accompagne d'une possibilité d'implantation des constructions à l'alignement.
- **Un secteur UXc**, correspondant à une zone de transition entre le centre de quartier des Colliberts à l'ouest et des locaux d'activités à l'est où, dans un souci de mixité urbaine, les constructions à usage d'habitat sont autorisées et l'implantation d'activités règlementées, afin de garantir leur compatibilité avec la proximité de zones d'habitation.

### ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- **Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ou forestières ;**
- **Les constructions à usage d'habitation**, à l'exception de celles autorisées à l'article UX.2 ;
- **Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ;**
- **Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales**, à l'exception de celles autorisées à l'article UX.2 ;
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration**, à l'exception de ceux autorisés à l'article UX.2 ;

- **Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts ;**
- **Les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction ou de voiries ;**
- **Les constructions, installations ou aménagement à usage exclusif de stationnement automobile ;**
- **Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;**
- **L'aménagement de terrains de camping et caravaning**, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs ;
- **Le stationnement de caravanes**, en dehors des aires réservées à cet effet, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, qui n'ont pas de rapport direct avec la réalisation de travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de voirie ou réseaux divers ;
- **Les dépôts à l'air libre et les décharges de toute nature ;**
- **L'ouverture et l'exploitation des carrières.**

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b> |
|--|

Les occupations du sol non interdites à l'article UX.1, ainsi que celles citées ci-dessous, sont autorisées **sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances** prescrites au paragraphe 2.3. de cet article.

### 2.1. Rappels :

- **Les travaux de ravalement** sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les travaux d'édification ou de modification de clôtures** sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol**, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles L.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme ;

- **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

## **2.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions définies ci-dessous :**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

- **Les constructions à usages d'habitation**, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées ;
- **Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales**, à condition :
  - qu'elles n'occasionnent aucune nuisance ou danger incompatibles avec la proximité d'habitat,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages urbains ;
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration**, à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

### **De plus, dans le secteur UXc :**

- **Les constructions à usage d'habitation.**

## **2.3. Protections, risques et nuisances :**

### ***Isolement acoustique des bâtiments contre le bruit aux abords des voies de transports terrestres :***

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

### ***Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des aérodromes :***

Le territoire communal de Lognes est couvert par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Lognes-Emerainville, annexé au présent PLU (voir annexe 9).

Conformément aux dispositions des articles L.112-10 et suivants du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. De plus, les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

**Risques liés aux effets de la sécheresse sur les constructions :**

Il est rappelé que la commune de Lognes est soumise au risque de retrait-gonflement des sols argileux. Les constructeurs sont invités à se référer à la carte des aléas dressée par le BRGM et à définir les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain (voir annexe II du règlement).

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UX.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b> |
|--|

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination du trafic engendré par l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles envisagé.

**3.1. Accès**

**3.1.1.** Pour être constructible, **un terrain doit avoir un accès** à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

A défaut, le propriétaire du terrain doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-13 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, les accès directs aux parcelles sont interdits à partir de la RD 499.

**3.1.2.** En dehors de ces axes, les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé.

La sécurité des usagers et le bon fonctionnement de la circulation doivent être garantis. Cette sécurité sera appréciée compte tenu notamment de la nature des activités, de la localisation des accès, de leur configuration et de leur aménagement, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent également présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques peuvent être exigés.

**3.1.3.** Il n'est autorisé qu'**un seul accès automobile par unité foncière**, sauf pour les unités foncières traversantes, pour lesquelles un accès sur chacune des voies sera envisageable.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Ainsi, pour des raisons de sécurité, l'accès se fera de préférence depuis les voies adjacentes au réseau départemental très circulé.

**3.1.4** **Aucun accès carrossable ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.**

Afin d'éviter les arrêts sur voirie, les accès créés sur une voirie départementale auront une largeur minimum de 6 m.

**3.1.5 Constructions existantes :**

Les dispositions de l'article 3.1.4 ne sont pas applicables aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU. Néanmoins, les conditions d'accès existantes ne doivent pas être réduites.

**3.1.6** Les **rampes d'accès aux parkings souterrains** doivent être intégrées aux bâtiments.

## **3.2. Voies nouvelles**

**3.2.1.** Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours, de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si **leur emprise est au moins égale à :**

- **8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres**, lorsqu'elles sont à double sens.

Cette emprise peut être réduite à 6 mètres minimum, avec une chaussée de 3,50 mètres, pour les voies à double sens d'une longueur inférieure à 50 mètres ou pour les voies à sens unique.

**3.2.2.** Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément effectuer leurs manœuvres.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UX.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</b> |
|--|

#### **4.1. L'alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **4.2. Assainissement**

Le réseau d'assainissement de la commune est de type séparatif.

L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les installations doivent être conformes aux prescriptions de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne, compétente en matière d'assainissement sur le territoire communal et au règlement du service d'assainissement en vigueur.

**L'obtention d'un certificat de conformité est obligatoire lors de toute nouvelle construction.**

##### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par des canalisations souterraines, dans le respect de ses caractéristiques et de la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales et autres eaux usées de toute nature, qui doivent être épurées, n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement approprié, conformément à l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Afin d'éviter la saturation des réseaux et les phénomènes de débordement, les aménagements doivent, dès leur conception et au maximum, intégrer des dispositions dites « alternatives » favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (stockage et infiltration naturelle des eaux pluviales sur le terrain, limitation des surfaces imperméabilisées, ...) sans raccordement au réseau public. Il s'agit d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales.

Seules les eaux tombées directement sur les espaces plantés et les toitures peuvent être absorbées sur place.

A défaut, lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement sera rejeté dans le réseau public, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

Les eaux résiduaires industrielles ne doivent en aucun cas être mélangées aux eaux pluviales.

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

#### Dans le secteur UXc :

**Les pissettes (barbacanes)** servant à l'évacuation des eaux pluviales des balcons ou des loggias sont interdites. L'évacuation des eaux pluviales doit obligatoirement se faire par des descentes d'eaux pluviales situées en fond de balcons ou de loggias.

#### 4.3. Gestion du stockage des déchets

La collecte des déchets ménagers est organisée, dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif.

Les constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être pourvues **d'au moins un local destiné à entreposer les différentes catégories de déchets** et réalisé conformément aux dispositions de l'article UX.11.

Il doit être suffisamment dimensionné en fonction des besoins générés par le projet et être intégré dans le projet architectural et paysager.

Il doit être d'un accès facile pour les usagers et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte. Pour ce faire, **il doit être situé en rez-de-chaussée**, de préférence en accès direct sur le domaine public.

Les locaux de stockage des conteneurs d'ordures ménagères doivent avoir les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

**Dans les constructions mixtes d'activités et de logements**, un local indépendant doit être aménagé pour les locaux d'activité.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage peuvent être mutualisés à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Ils feront nécessairement l'objet d'un traitement architectural et paysager approprié.

Lorsqu'elles sont nécessaires, **les aires collectives de ramassage et de stockage des déchets** seront cachées à la vue par un aménagement approprié.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

**Les dépôts à l'air libre de résidus industriels** sont interdits, sauf à titre exceptionnel et provisoire, et uniquement dans des bennes à déchets industriels, qui seront soustraites la vue par un aménagement approprié (cf. article UX.11).

#### **4.4. Les dessertes électriques et de télécommunications**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les dessertes électriques et téléphoniques, ainsi que toutes dessertes câblées, doivent être enfouies.

Les coffrets techniques et les compteurs doivent être intégrés aux murs de façades en cas d'alignement ou dans un élément maçonné intégré à la clôture, conformément aux dispositions de l'article UX.11.

#### **ARTICLE UX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

##### **6.1. Dans le secteur UXa :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de **10 mètres**, calculé en tout point de la façade des constructions, par rapport à l'alignement.



### **6.2. Dans le secteur UXb :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'**alignement**,
- soit avec un recul minimum de **5 mètres**, calculé en tout point de la façade des constructions, par rapport à l'alignement.

### **6.3. Dans le reste de la zone :**

- En bordure du Cours des Petites Écuries, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de **10 mètres**, calculé en tout point de la façade des constructions, par rapport à l'alignement.
- En bordure des autres voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de **5 mètres**, calculé en tout point de la façade des constructions, par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées.

### **6.4. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b> |
|--|

**7.1.** Les constructions peuvent être implantées soit sur une, soit sur deux limites séparatives de propriété, soit en retrait d'une ou de plusieurs de ces limites.

**7.2.** En cas de retrait, la distance entre les constructions, calculée horizontalement en tout point de la façade, par rapport aux limites séparatives doit être **au moins égale à :**

- **la hauteur de la façade**, avec un minimum de **8 mètres**, si la façade comporte des baies transparentes ;
- **la ½ de la hauteur de la façade**, avec un minimum de **4 mètres**, si la façade est aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

**7.3.** Nonobstant les dispositions ci-dessus, les constructions ne peuvent s'édifier en limite séparative d'un terrain voisin, situé dans une autre zone et soumis au respect d'une marge de retrait.

### **7.4. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus,

à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et que la façade soit aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b> |
|---|

**8.1.** La construction de plusieurs bâtiments non contigus ou de corps de bâtiment en vis-à-vis sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance calculée horizontalement en tout point de la façade des constructions en regard (obstacles de peu d'emprise, tels que souches de cheminées, gaine d'ascenseurs, etc., exclus), soit **au moins égale à :**

- **la hauteur de la façade la plus élevée**, avec un minimum de **8 mètres**, si l'une des façades comporte des baies transparentes ;
- **la hauteur de la façade la plus élevée**, avec un minimum de **2,50 mètres**, si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles ou ne comportent que des baies fixes et opaques.

**8.2. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et que l'une des façades est aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b> |
|--|

**9.1. Dans le secteur UXb :**

Il n'est pas fixé de règle

**9.2. Dans le reste de la zone :**

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

**ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1. Dans le secteur UXa :**

La **hauteur totale** des constructions ne doit pas dépasser **15 mètres**.

Cette hauteur sera mesurée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel de l'unité foncière.

De plus, les constructions doivent respecter les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Lognes – Emerainville.

**10.2. Dans le reste de la zone :**

La **hauteur totale** des constructions ne doit pas dépasser **20 mètres**.

Cette hauteur sera mesurée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel de l'unité foncière.

**ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage**

L'aspect extérieur des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'environnement urbain et paysager de la commune, en particulier dans le cas de réalisations au sein d'un parc ou d'une zone d'activités ou situés en bordure d'espaces boisés ou paysagers.

Chaque ensemble de construction doit faire l'objet d'une composition générale qui doit notamment prendre en compte les perspectives et les vues principales depuis les espaces publics.

Le plus grand soin doit être apporté à la qualité architecturale des bâtiments, au traitement des façades (nature des matériaux utilisés, coloration, etc.) et à l'aménagement paysagé des espaces extérieurs, en liaison avec les constructions et les espaces publics avoisinants.

Les extensions ou modifications de constructions existantes ainsi que les constructions annexes doivent tenir compte de la composition d'ensemble de la construction existante, de par leurs formes, leurs gabarits, mais également les matériaux et les couleurs employés.

Les bâtiments situés en bordure d'espaces boisés ou paysagers doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux, la coloration, ainsi que dans l'aménagement des espaces extérieurs.

L'ensemble de ces dispositions contribuera à une bonne intégration des nouvelles constructions.

## **11.2. Le traitement des façades (matériaux, coloration...) :**

**11.2.1. Les différentes façades** d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, tant dans leur dessin que dans le choix des matériaux. Elles doivent être simples et ordonnées de manière à respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures.

**11.2.2. Les façades latérales ou arrière** des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales, que ce soit dans le dessin des façades ou le choix des matériaux.

**Les façades aveugles** doivent faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager particulier, permettant de limiter leur impact sur le paysage environnant.

**11.2.3. Les rampes d'accès aux parkings souterrains** doivent être intégrées aux bâtiments.

**11.2.4. Les modifications effectuées sur un bâtiment** ne doivent pas être faites au coup par coup, mais en tenant compte de la composition de l'ensemble de l'édifice.

**Les façades des extensions** doivent s'intégrer harmonieusement à l'existant.

**11.2.5. Les façades doivent être réalisées en un nombre limité de matériaux**, dont la nature et les coloris s'harmonisent avec leur environnement naturel ou construit. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les revêtements en ciment gris sont interdits.

Lorsque des matériaux de remplissage destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, parpaings agglomérés, béton de gravillons lavés, etc.) sont utilisés, ils ne peuvent rester sans enduit sur les parements extérieurs des murs.

**11.2.6. Les ravalements** doivent respecter les prescriptions définies au 11.2.5. Ils doivent être réalisés en utilisant des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.

**11.2.7.** Les blocs de **climatisation** doivent de préférence être apposés sur des façades ne donnant pas sur l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale particulièrement soignée, de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

**11.2.8.** Les **raccordements** aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

**11.2.9.** Les **volets roulants** doivent être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation. Aucun coffrage ne doit apparaître à l'extérieur du bâtiment.

**11.3. Les toitures :****11.3.1. Les toitures doivent être traitées avec la même qualité architecturale que les façades des constructions.**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

**11.3.2. En cas d'extension,** les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

L'utilisation de la tôle ondulée, du fibrociment et des membranes en PVC est interdite.

**11.3.3.** Les toitures des bâtiments à usage d'activités industrielles ou artisanales, dont la pente est inférieure à 15°, ne peuvent être visibles de l'extérieur et doivent donc être dissimulées par un acrotère horizontal.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment est interdite.

**11.3.4.** Les parties de construction édifiées en superstructures et les **édifices de matériels techniques** (tels que machineries d'ascenseur, de réfrigération, de climatisation, sortie de secours, ...) doivent être intégrées dans la composition du bâtiment. L'usage de coffre, de pare-vue ou d'encoffrement s'intégrant dans l'ensemble du bâti sera privilégié.**11.3.5.** De même, les **garde-corps et lignes de vie** situés sur les toitures terrasses doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils doivent de préférence être dissimulés par un acrotère horizontal et ne pas être visibles depuis les espaces publics.**11.4. Les clôtures et entrées des unités foncières :****La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 2 mètres.**

Toutefois, le long des infrastructures de transport ferroviaire, cette hauteur peut être portée à 2,50 mètres, pour des raisons de sécurité.

**11.4.1. Dans le secteur UXc :**

**En bordure de voies,** les clôtures doivent être implantées à l'alignement et constituées soit :

- par un **muret** protégé par un chapeau, d'une hauteur maximum de 0,50 mètre couronnement inclus, enduit ou recouvert d'un parement, appareillé en lits horizontaux, surmonté d'un barreaudage métallique vertical simple, doublé ou non d'une haie végétale ;
- par un **barreaudage** métallique vertical simple, doublé ou non d'une haie vive.

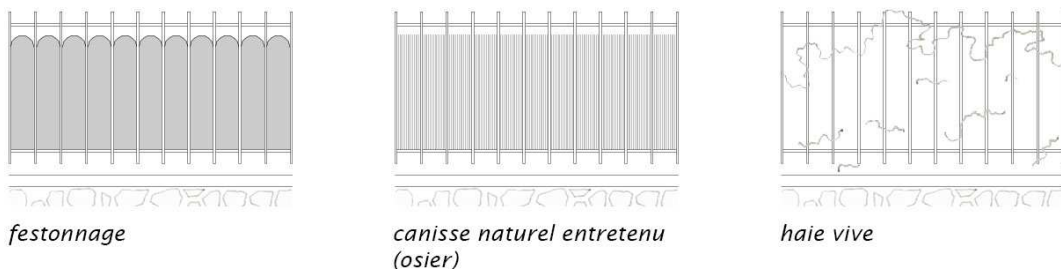
Pour permettre l'installation des **coffrets techniques** (GDF, EDF, ...) et/ou des boîtes aux lettres, il peut être réalisé un élément maçonné de la hauteur nécessaire à leur intégration, sur une largeur maximum de 1 m.

L'aspect et la couleur des enduits des murets doivent être en harmonie, d'une part avec les façades des bâtiments, d'autre part avec les constructions avoisinantes.

Les dispositifs occultants sont autorisés, à condition d'être constitués soit :

- par une **haie végétale**, entretenue et taillée régulièrement de manière à ne pas dépasser la traverse haute de la grille ;
- par une **grille en tôle festonnée**, de couleur identique à la clôture ;
- par un **canisse en osier** ;
- par une **haie à feuillage artificiel**.

Ces dispositifs doivent être posés sur la face interne du barreaudage. Un espacement doit être prévu, d'une part entre le couronnement du muret et le dispositif, d'autre part entre le dispositif et la traverse haute du barreaudage.



Les portillons et portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture sur voie, de par leur forme, leur couleur ou leur matériau, et peuvent être pleins. La largeur des portails doit être comprise entre 3 mètres et 3,50 mètres.

Sur les limites séparatives, les clôtures peuvent être soit :

- de même nature que les clôtures en bordure de voie,
- d'un **grillage rigide** en treillis soudés, éventuellement doté de lamelles occultantes en bois et/ou doublé d'une haie végétale ou à feuillage artificiel ;
- de de **panneaux occultants** en bois ou composite, de couleur foncée (brun, marron, gris).

Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...), ainsi que les écrans de tôles, les brises vues ou canisses en plastique, les haies artificielles imitation thuyas, les bâches quelle que soit leur nature, ainsi que les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, sont formellement interdits.

#### 11.4.2. Dans le reste de la zone

Afin de marquer l'entrée des unités foncières, un mur plein, réalisé en maçonnerie enduite et/ou recouvert d'un parement appareillé en lits horizontaux, selon le traitement des façades des bâtiments, d'une hauteur maximum de 2 mètres, sera édifié sur un linéaire de 3 mètres minimum de part et d'autre de l'entrée.

Ce mur permettra l'installation des **coffrets techniques** (GDF, EDF, ...), logos, enseignes et/ou boîtes aux lettres. Son aspect doit être en harmonie avec les clôtures et les façades des constructions.

Si le bâtiment est implanté en recul par rapport à l'alignement, **l'entrée peut être en recul de 5 mètres minimum** de la limite sur voie et aura au moins 6 mètres de large. Ses retours supporteront le portail.

**Les portails et portillons** doivent être en harmonie avec le reste de la clôture sur voie, de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

**En bordure de voies et sur les limites séparatives**, les clôtures doivent être implantées à l'alignement et être constituées soit :

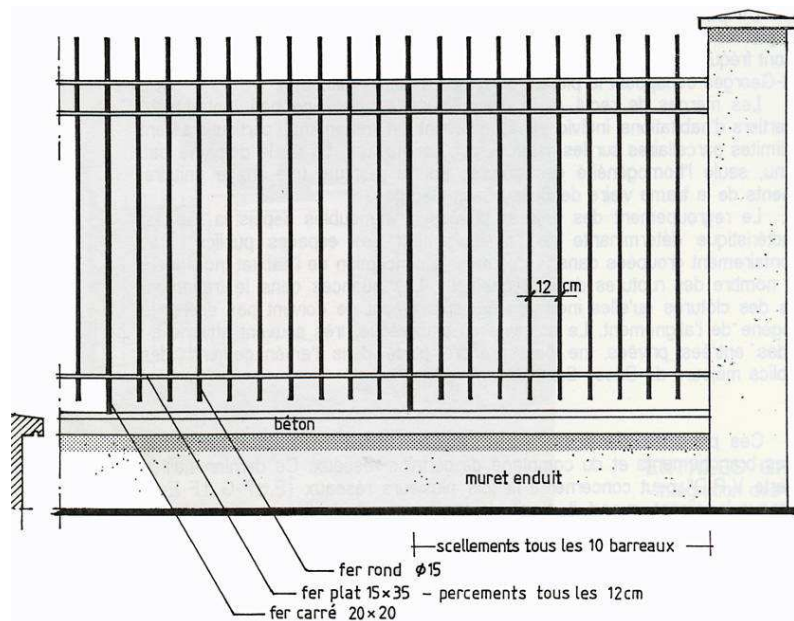
- d'un **barreaudage** métallique vertical simple ou d'un **grillage** rigide à mailles rectangulaires verticales, toute hauteur, doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un **muret** protégé par un chapeau, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, enduit ou recouvert d'un parement appareillé en lits horizontaux, selon le traitement des façades des bâtiments, **surmonté d'un barreaudage** métallique vertical simple **ou un grillage** rigide à mailles rectangulaires verticales, doublé ou non d'une haie végétale.

**L'aspect et la couleur des enduits des murets** doivent être en harmonie, d'une part avec les façades des bâtiments, d'autre part avec les constructions avoisinantes.

Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement seront admis.

Une unité d'aspect est demandée sur l'ensemble du secteur UXa.

*Principe de grille de clôture (source EPAmarne) :*



**Pour les clôtures**, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...), ainsi que les écrans de tôles, les brises vues ou canisses en plastique, les bâches, quelle que soit leur nature, sont formellement interdits.

### **11.5. Les constructions techniques :**

Les constructions techniques, telles que transformateurs d'énergie électrique, détenteurs de gaz, etc., ne peuvent être édifiées dans les marges de recul. Elles doivent de préférence être intégrées aux bâtiments principaux. De plus, elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration au cadre bâti et paysager.

Les édicules de ventilation des parkings souterrains ne peuvent être édifiés dans les marges de recul. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade.

### **11.6. Le mobilier urbain, enseigne, publicité, sigles ou raisons sociales :**

Les supports d'enseignes, enseignes et autres signalétiques doivent être conformes aux dispositions du Code de l'Environnement. Leurs dimensions, matériaux et coloris doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti.

Il est interdit d'apposer des dispositifs d'enseignes, de pré-enseignes ou publicitaires sur les clôtures, en dehors des espaces créés à cet effet.

### **11.7. Les systèmes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques:**

Les systèmes individuels ou collectifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale du bâtiment.

A ce titre, toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre pour minimiser leur impact visuel. Ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère particulièrement soignée, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Un regroupement des installations sur une même structure est demandé au minimum par immeuble.

### **11.8. Dispositions diverses :**

**11.8.1. Les locaux, aires de ramassage des déchets et aires de stockage des résidus industriels** seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils seront masqués à la vue par un aménagement approprié et traités en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement des espaces extérieurs.

Le stockage se fera soit :

- dans des constructions annexes ou non, couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment et faisant l'objet d'un traitement architectural qualitatif,
- soit dans des aires entourées de végétations.

**11.8.2. Les dépôts à l'air libre de résidus industriels** sont interdits, sauf à titre exceptionnel et provisoire, et uniquement dans des bennes à déchets industriels, qui seront soustraites la vue par un aménagement approprié.



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

Les aires de stationnement de surface doivent être paysagées, conformément aux dispositions de l'article UX.3. De plus, elles ne peuvent être aménagées dans les marges de recul par rapport à l'espace public.

**12.1. Règles générales**

**Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos**, correspondant aux besoins propres des constructions ou installations, **doit être assuré en dehors des voies et espaces publics**, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols.

A cet effet, il sera réalisé sur le terrain propre de l'opération le nombre de places minimum fixé au 12.4.

**En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain**, pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- acquisition ou concession de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.


Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

**Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale (CDAC)**, l'emprise au sol des surfaces des aires de stationnement (bâties ou à l'air libre) doit être inférieure ou égale aux trois quarts de la surface de plancher affectée au commerce.

De plus, ces aires de stationnement doivent comporter des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration ou l'évaporation des eaux pluviales.

**12.2. Pour le stationnement des véhicules motorisés****12.2.1. Dimensions des places de stationnement motorisées**

Tout emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

|                           | Automobile  | Emplacement PMR  | Deux-roues motorisés |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| <b>Longueur minimale</b>  | <b>5,00 m</b>   | <b>5,50 m</b><br><b>6,20 m</b> en cas de garage fermé ou de box  | <b>2,50 m</b>        |
| <b>Largeur minimale</b>   | <b>2,50 m</b><br><b>2,80 m</b> en cas d'obstacle des deux côtés de la place (poteau, mur,...), de garage fermé ou de box. | <b>3,30 m</b> pour les garages fermés, les box et les places isolées<br><b>2,50 m + 0,80 m + 2,50 m</b> pour les places groupées<br> | <b>1,25 m</b>        |
| <b>Dégagement minimal</b> | <b>6 m</b><br><b>7 m</b> pour les parkings des commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale                 | <b>6 m</b>   | <b>2,20 m</b>        |

## 12.2.2. Installations de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments neufs

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les parcs de stationnement doivent comporter un **nombre de places destinées aux véhicules automobiles et deux roues**, conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations d'électricité.

### Ces dispositions s'appliquent à tout bâtiment neuf :

- à usage principal d'**habitation groupant au moins deux logements** et équipés d'un parc de stationnement clos et couvert ;
- à usage **industriel ou tertiaire**, équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- accueillant un **service public** et équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public ;
- constituant un **ensemble commercial**, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle.

| Destination des constructions | Nombre de places raccordables   |
|-------------------------------|---|
| <b>Habitations</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>– parc de stationnement <math>\leq 40</math> places : 50 % des places de stationnement motorisés doivent être raccordables ;</li> <li>– parc de stationnement <math>&gt;</math> à 40 places : 75 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> </ul> <b>avec un minimum de 1 place.</b> |

|   |   |
|---|---|
| <b>Service public<br/>Industrie<br/>Tertiaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc de stationnement ≤ à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> <li>- parc de stationnement &gt;à 40 places : 20 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> </ul> <p><b>avec un minimum de 1 place.</b></p>    |
| <b>Ensemble commercial</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc de stationnement ≤ à 40 places : 5 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> <li>- parc de stationnement est &gt;à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> </ul> <p><b>avec un minimum de 1 place.</b></p> |

### **12.3. Stationnement des vélos dans les bâtiments neufs**

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions nouvelles :

- **à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements** et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble,
- **à usage principal industriel ou de bureaux** et comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés,
- **accueillant un service public** et équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public,

doivent comporter **au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.**

**Cet espace doit répondre aux caractéristiques suivantes :**

- Il doit avoir une surface de plancher minimale de 3m<sup>2</sup> ;
- Il doit être clos et couvert ;
- Il doit être implanté soit en rez-de-chaussée de bâtiment, soit à l'extérieur, à condition d'être situé sur la même unité foncière que le bâtiment ;
- Il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- Il peut être constitué de plusieurs emplacements répondant aux dispositions ci-dessus.

### **12.4. Normes de stationnement**

Le nombre de places doit être **arrondi à l'entier supérieur**. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Il est rappelé que pour l'ensemble des catégories de construction, **des places spécifiques devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

| Destination des constructions | Normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés   | Dimensions de l'espace pour les deux-roues non motorisés   |
|-------------------------------|--|--|
| <b>Habitation</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> :</b><br/><br/>2 places de stationnement par logement, dont au minimum 1 place sous forme de garage clos et couvert.</li> <li>• <b>Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale supérieure à 500 m<sup>2</sup> :</b><br/><br/><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement.</li> <li><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, avec un minimum de 1,5 place de stationnement par logement.</li> <li>• <b>Logements locatifs sociaux</b> financés par un prêt aidé par l'Etat et logements locatifs intermédiaires tels que définis à l'article L.302-6 du Code de la Construction et de l'Habitation :<br/><br/><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>0,5 place de stationnement par logement.</li> <li><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement par logement</li> <li>• <b>Hébergement pour personnes âgées, résidences universitaires, foyers de jeunes actifs :</b><br/>1 place de stationnement pour 3 lits.</li> </ul> | <p><b>Pour les logements jusqu'au T2 inclus :</b><br/>0,75 m<sup>2</sup> par logement,</p> <p><b>Pour les logements T3 et plus :</b><br/>1,5 m<sup>2</sup> par logement,</p> <p>avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p> |
| <b>Hébergement hôtelier</b>   | <p>1 place de stationnement pour 3 chambres.</p> <p>Il appartient au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.</p>   | <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>   |
| <b>Bureaux</b>                | <p><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement maximum pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</p> <p><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement maximum</p>   | <p>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou</p>   |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | pour 55 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher.   | d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).  |
| <b>Services publics ou d'intérêt collectif</b> | <p>Le nombre de places de stationnement pour les véhicules légers devra répondre aux besoins de l'équipement (effectif total admissible et conditions d'utilisation).</p> <p>Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.</p> <p>Pour ce faire, une note explicative argumentée justifiant le nombre de place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande.</p> <p>Il appartient également au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.</p> | <p>1 espace de 3 m<sup>2</sup> minimum.</p> <p>Il est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>  |
| <b>Commerces</b>                               | <p><b>Surface de Plancher ≤ 200 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 200m<sup>2</sup> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p><b>Restaurant :</b></p> <p><b>Surface de Plancher ≤ 200 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 200m<sup>2</sup> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 15 m<sup>2</sup> de SdP.</p>   | <p><b>Surface de Plancher ≤ 200 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 200m<sup>2</sup> :</b><br/>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 200 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p><b>Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale :</b><br/>1 espace de 3 m<sup>2</sup> minimum, si le parc de stationnement accueille moins de 40 places de stationnement motorisé<br/>1 espace de 15 m<sup>2</sup> minimum, si le parc de stationnement accueille plus de 40 places de stationnement motorisé.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p> |
| <b>Artisanat</b>                               | <p><b>Surface de Plancher ≤ 150 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 150m<sup>2</sup> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SdP.</p>  | <p><b>Surface de Plancher ≤ 150 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 150m<sup>2</sup> :</b><br/>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>  |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations comportent des **locaux de destinations différentes**, les besoins en stationnement seront calculés

selon les normes ci-dessus, appliquées **au prorata des surfaces de plancher** allouées à chaque destination.

Dans ce cas, une mutualisation des places de stationnement pourra être autorisée sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol, si les différentes destinations génèrent des besoins de stationnement complémentaires, en particulier en terme d'horaires (bureaux, commerces, hébergement hôtelier...)

## **12.5. Normes de stationnement pour les constructions existantes**

### **12.5.1. Pour les changements de destination des constructions existantes**

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de places exigé est celui prévu au 12.4.

### **12.5.2. Pour les travaux effectués sur des constructions existantes sans changement de destination (modification, extension, aménagement de combles, surélévation, réhabilitation, ...)**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable :

- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants **qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire** ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants ayant pour conséquence une augmentation de la surface de plancher, **sous réserve de ne pas créer de logement(s) supplémentaire(s)** ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

En aucun cas, les travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues sur l'unité foncière conformément à cet article.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UX.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</b> |
|---|

**13.1. Le plus grand soin doit être apporté au traitement paysagé des espaces extérieurs**, en liaison avec les constructions et les espaces paysagers environnants.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution de ces espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

En particulier, les espaces libres situés dans le prolongement des espaces boisés ou espaces verts publics doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec leur environnement naturel.

**13.2. Tous les espaces non construits**, qui ne sont pas affectés aux voies de circulation ou aux espaces de stationnement, de manœuvre ou de stockage, doivent être soit **végétalisés**, soit revêtus de matériaux de qualité.

**13.3. Les espaces effectivement plantés** et/ou engazonnés doivent couvrir une superficie au moins égale à **20% de la superficie totale du terrain**.

**13.4.** Ils doivent faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble et être plantés à raison d'**au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces libres**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

Les plantations doivent être entretenues et remplacées en cas de destruction pour les besoins impératifs de travaux d'aménagement ou de mauvais état phytosanitaire.

**13.5. Les marges de recul et de retrait** doivent être paysagées et traitées en pelouses, plantées ou tapissées de plantes buissonnantes et d'arbres d'essences locales.

**13.6. Les aires de stationnement de surface pour les véhicules légers**, lorsqu'elles existent, doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et ne pas être visibles depuis l'espace public. Elles doivent être traitées en matériaux perméables (gazon renforcé type evergreen ou pavés à joints enherbés) et plantées à raison d'au moins **un arbre de haute tige pour 4 places**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

**13.7.** Dans le cas de **parkings construits en sous-sol**, la dalle supérieure du parking doit être paysagée et plantée. Pour ce faire, il sera exigé une épaisseur minimum de substrat (terre végétale allégée) de 60 centimètres, avec localement 1 mètre pour permettre la plantation d'arbres.

**13.8. Les aires de manœuvres et parkings des véhicules lourds** doivent être cachés à la vue depuis l'espace public, par leur disposition ou par toute mesure appropriée.

**13.9. Les voies d'accès et aires de stationnement**, situées à proximité des limites séparatives, doivent en être séparées par des haies vives ou bocagères à feuillage persistant, suffisamment denses pour former un écran ou par toute autre mesure appropriée.

**ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE UX.15 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE UX.16 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

### Caractère de la zone :

La zone UZ correspond à la plate-forme aéroportuaire de Lognes – Emerainville et aux installations annexes qui l'accompagnent.

Cette zone est destinée à accueillir prioritairement des activités et équipement spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement de l'aérodrome. Elle peut également accueillir des activités (notamment immobilier d'entreprises et services) dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale.

Elle occupe toute la partie Sud du territoire communal de Lognes.

Cette zone comprend un **secteur UZa**.

Il s'agit d'une bande de 770 mètres de long et de 40 mètres de large, localisée au sud du boulevard de Courcerin, entre la limite foncière et la voie de desserte interne de la plate-forme, parallèle au boulevard. Ce secteur a pour vocation d'accueillir des activités économiques, dans le prolongement de la ZAC de Paris-Est, et de créer ainsi un front urbain de qualité de part et d'autre du boulevard de Courcerin.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et bénéficie de dispositions particulières aux articles 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12 et 13 du présent règlement.

### ARTICLE UZ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

#### Dans toute la zone :

- **Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ou forestières ;**
- **Les constructions à usage d'habitation**, à l'exception de celles autorisées à l'article UZ.2 ;
- **Les commerces**, à l'exception de ceux autorisés à l'article UZ.2 ;
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration**, à l'exception de ceux autorisés à l'article UZ.2 ;

- **Les constructions, installations ou aménagement à usage exclusif de stationnement automobile**, à l'exception de ceux autorisées à l'article UZ.2 ;
- **L'aménagement de terrains de camping et caravaning**, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs ;
- **Le stationnement de caravanes**, en dehors des aires réservées à cet effet, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, qui n'ont pas de rapport direct avec la réalisation de travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de voirie ou réseaux divers ou qui ne sont pas liés au bon fonctionnement de l'aérodrome ;
- **Les activités et aires de stockage de matériaux, les dépôts à l'air libre et les décharges de toute nature**, à l'exception de celles autorisées à l'article UZ.2 ;
- **L'ouverture et l'exploitation des carrières.**

**De plus, dans le secteur UZa :**

- **Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ;**
- **Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales**, à l'exception de celles autorisées à l'article UZ.2 ;
- **Les commerces ;**
- **Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts ;**
- **Les constructions, installations ou aménagements à usage exclusif de stationnement**, que ce soit pour les véhicules lourds ou les véhicules légers, ainsi que **les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités**, à l'exception des parkings liés à une activité autorisée sur la zone ;
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de voirie ou réseaux divers.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UZ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b> |
|--|

Les occupations du sol non interdites à l'article UZ.1, ainsi que celles citées ci-dessous, sont autorisées **sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances** prescrites au paragraphe 2.3. de cet article.

### 2.1. Rappels :

- **Les travaux de ravalement** sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les travaux d'édification ou de modification de clôtures** sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol**, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles L.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

### 2.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions définies ci-dessous :

#### Dans toute la zone.:

- **Les constructions à usage d'habitation**, si elles sont nécessaires à l'activité aéroportuaire ou liées à celle-ci et si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- **Les commerces**, à condition qu'ils soient liés à l'activité aéroportuaire ;
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration**, à condition qu'ils soient liés à l'activité aéroportuaire ou à une activité autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

- **Les constructions, installations ou aménagement à usage exclusif de stationnement automobile**, à condition que leur périphérie soit paysagée et qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site existant ;
- **Les aires de stockage de matériaux et les dépôts à l'air libre de résidus industriels**, lorsqu'ils sont établis sur le site d'une activité autorisée sur la zone et sous réserve de respecter les dispositions de l'article UZ.11 ;

**De plus, dans le secteur UZa :**

- **Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales**, à condition qu'ils ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage ;
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration**, à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans le secteur UZa et qu'ils n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

**2.3. Protections, risques et nuisances :**

***Isolement acoustique des bâtiments contre le bruit aux abords des voies de transports terrestres :***

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

***Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des aérodromes :***

Le territoire communal de Lognes est couvert par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Lognes-Emerainville, annexé au présent PLU (voir annexe 9). Conformément aux dispositions des articles L.112-10 et suivants du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. De plus, les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

***Risques liés aux effets de la sécheresse sur les constructions :***

Il est rappelé que la commune de Lognes est soumise au risque de retrait-gonflement des sols argileux. Les constructeurs sont invités à se référer à la carte des aléas dressée par le BRGM et à définir les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain (voir annexe II du règlement).

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UZ.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b> |
|--|

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination du trafic engendré par l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles envisagé.

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** Pour être constructible, **un terrain doit avoir un accès** à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

A défaut, le propriétaire du terrain doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-13 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, les accès directs aux parcelles sont interdits à partir de la RN 104.

**3.1.2.** En dehors de ces axes, les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé.

La sécurité des usagers et le bon fonctionnement de la circulation doivent être garantis. Cette sécurité sera appréciée compte tenu notamment de la nature des activités, de la localisation des accès, de leur configuration et de leur aménagement, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent également présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques peuvent être exigés.

**3.1.3.** Il n'est autorisé qu'**un seul accès automobile par unité foncière**, sauf pour les unités foncières traversantes, pour lesquelles un accès sur chacune des voies sera envisageable.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Ainsi, pour des raisons de sécurité, l'accès se fera de préférence depuis les voies adjacentes au réseau départemental très circulé.

**3.1.4** **Aucun accès carrossable ne peut avoir une largeur inférieure à 6 mètres.**

### **3.1.5 Constructions existantes :**

Les dispositions de l'article 3.1.4 ne sont pas applicables aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU. Néanmoins, les conditions d'accès existantes ne doivent pas être réduites.

## **3.2. Voies nouvelles**

**3.2.1.** Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours, de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si **leur emprise est au moins égale à :**

– **8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres**, lorsqu'elles sont à double sens.

Cette emprise peut être réduite à 6 mètres minimum, avec une chaussée de 3,50 mètres, pour les voies à double sens d'une longueur inférieure à 50 mètres ou pour les voies à sens unique.

**3.2.2.** Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément effectuer leurs manœuvres.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UZ.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</b> |
|--|

### **4.1. L'alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.2. Assainissement**

Le réseau d'assainissement de la commune est de type séparatif.

L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les installations doivent être conformes aux prescriptions de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne, compétente en matière

d'assainissement sur le territoire communal et au règlement du service d'assainissement en vigueur.

**L'obtention d'un certificat de conformité est obligatoire lors de toute nouvelle construction.**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées ou de la plate-forme par des canalisations souterraines, dans le respect de ses caractéristiques et de la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales et autres eaux usées de toute nature, qui doivent être épurées, n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement approprié, conformément à l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Afin d'éviter la saturation des réseaux et les phénomènes de débordement, les aménagements doivent, dès leur conception et au maximum, intégrer des dispositions dites « alternatives » favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (stockage et infiltration naturelle des eaux pluviales sur le terrain, limitation des surfaces imperméabilisées, ...) sans raccordement au réseau public. Il s'agit d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales.

Seules les eaux tombées directement sur les espaces plantés et les toitures peuvent être absorbées sur place.

A défaut, lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement sera rejeté dans le réseau public ou dans le réseau collecteur d'eaux pluviales de la plate-forme, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

Les eaux résiduaires industrielles ne doivent en aucun cas être mélangées aux eaux pluviales.

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

### **4.3. Gestion du stockage des déchets**

La collecte des déchets ménagers est organisée, dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif.

Les constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être pourvues **d'au moins un local ou un espace clos destiné à entreposer les différentes catégories de déchets** et réalisé conformément aux dispositions de l'article UZ.11.

Il doit être suffisamment dimensionné en fonction des besoins générés par le projet et être intégré dans le projet architectural et paysager.

Il doit être d'un accès facile pour les usagers et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte. Pour ce faire, **il doit être situé en rez-de-chaussée**, de préférence en accès direct sur le domaine public.

Les locaux de stockage des conteneurs d'ordures ménagères doivent avoir les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage peuvent être mutualisés à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Ils feront nécessairement l'objet d'un traitement architectural et paysager approprié.

Lorsqu'elles sont nécessaires, les **aires collectives de ramassage et de stockage des déchets** seront cachées à la vue par un aménagement approprié.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

**Les dépôts à l'air libre de résidus industriels** sont interdits, sauf à titre exceptionnel et provisoire et uniquement dans des bennes à déchets industriels, qui seront soustraites la vue par un aménagement approprié (cf. article UZ.11).

### **4.4. Les dessertes électriques et de télécommunications :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les dessertes électriques et téléphoniques, ainsi que toutes dessertes câblées, doivent être enfouies.

#### **Dans le secteur UZa :**

Les coffrets techniques et les compteurs doivent être intégrés aux murs de façades ou dans un élément maçonné intégré à la clôture, conformément aux dispositions de l'article UZ.11.



**ARTICLE UZ.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UZ.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1. Dans le secteur UZa :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans les emprises constructibles définies par les documents graphiques de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

De plus, elles doivent être implantées à une distance de **5 mètres**, calculé en tout point de la façade des constructions, par rapport à la limite d'emprise des voies publiques.

Des saillies ou des redents sont autorisés, à condition qu'ils participent de l'architecture générale du bâtiment et qu'ils aient une profondeur de 0,80 m maximum.

Les façades des constructions nouvelles doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement.

**6.2. Dans le reste de la zone :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance d'au moins **1,50 mètres** du fil d'eau des voies ouvertes à la circulation publique.

**6.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante.

**ARTICLE UZ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE****7.1. Dans le secteur UZa :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans les emprises constructibles définies dans les documents graphiques de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

De plus, elles doivent respecter une marge de retrait par rapport aux limites de l'unité foncière au moins égale à **5 mètres**.

### **7.2. Dans le reste de la zone :**

Les constructions doivent être implantées de manière à assurer le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

### **7.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UZ.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b> |
|---|

### **8.1. Dans le secteur UZa :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans les emprises constructibles définies dans les documents graphiques de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La construction de plusieurs bâtiments contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que leur linéaire de façade n'excède pas 80 mètres et que la conception des bâtiments respecte les normes en vigueur en matière de sécurité incendie.

Sinon, les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance calculée horizontalement en tout point des bâtiments en regard (obstacles de peu d'emprise, tels que souches de cheminées, gaine d'ascenseurs, etc., exclus) soit au moins égale à **10 mètres**.

### **8.2. Dans le reste de la zone :**

Il n'est pas fixé de règles.

### **8.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante.

**ARTICLE UZ.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UZ.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1. Dans toute la zone :**

Les constructions doivent respecter les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Lognes-Emerainville.

**10.2. De plus, dans le secteur UZa :**

La **hauteur totale** des constructions ne doit pas dépasser **9,50 mètres**, mesurés à partir du niveau du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère).

**10.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux ouvrages techniques spécifiques, indispensables aux activités aéroportuaires.

**ARTICLE UZ.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage**

L'aspect extérieur des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'environnement urbain et paysager de la commune, en particulier dans le cas de réalisation au sein d'un parc ou d'une zone d'activités ou situés en bordure d'espaces boisés ou paysagers.

Chaque ensemble de construction fera l'objet d'une composition générale qui doit notamment prendre en compte les perspectives et les vues principales depuis les espaces publics.

Le plus grand soin doit être apporté à la qualité architecturale des bâtiments, au traitement des façades (nature des matériaux utilisés, coloration, etc.) et à l'aménagement paysagé des espaces extérieurs, en liaison avec les constructions et les espaces publics avoisinants.

Les extensions ou modifications de constructions existantes ainsi que les constructions annexes doivent tenir compte de la composition d'ensemble de la

construction existante, de par leurs formes, leurs gabarits, mais également les matériaux et les couleurs employés.

**Dans le secteur UZa**, l'aspect des constructions nouvelles doit respecter les grands principes définis par l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation**.

## **11.2. Le traitement des façades (matériaux, coloration, ...)** :

### **11.2.1. Dans l'ensemble de la zone :**

- **Les différentes façades** d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, tant dans leur dessin que dans le choix des matériaux.

Elles doivent être simples et ordonnées de manière à respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures.

- **Les façades latérales ou arrières** des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales, que ce soit dans le dessin des façades ou le choix des matériaux.
- **Les modifications effectuées sur un bâtiment** ne doivent pas être faites au coup par coup, mais en tenant compte de la composition de l'ensemble de l'édifice.  
**Les façades des extensions** doivent s'intégrer harmonieusement à l'existant.
- **Les façades doivent être réalisées en un nombre limité de matériaux**, dont la nature et les coloris s'harmonisent avec leur environnement naturel ou construit. Les matériaux choisis doivent également garantir une bonne tenue dans le temps.

En raison des risques pour la navigation aérienne, l'usage de **matériaux réfléchissants** est strictement interdit. Les matériaux verriers transparents non réfléchissants ne seront utilisés que pour les baies d'ouvertures.

Lorsque des matériaux de remplissage destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, parpaings agglomérés, béton de gravillons lavés, etc.) sont utilisés, ils ne peuvent rester sans enduit sur les parements extérieurs des murs.

- **Les ravalements** doivent respecter les prescriptions définies ci-dessus. Ils doivent être réalisés en utilisant des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.
- **Les raccordements** aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

### 11.2.2. De plus, dans le secteur UZa :

**Les façades aveugles** sont interdites le long des voies publiques.

Les façades des constructions nouvelles doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement.

Des saillies ou des redents sont autorisés, à condition qu'ils participent de l'architecture générale du bâtiment et qu'ils aient une profondeur de 0,80 m maximum.

### 11.3. Les toitures :

#### 11.3.1. Dans l'ensemble de la zone :

- **Les toitures** doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.  
L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment est interdite.
- Les parties de construction édifiées en superstructures et les **édifices de matériels techniques** (tels que machineries d'ascenseur, de réfrigération, de climatisation, sortie de secours, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et être intégrés dans la composition du bâtiment. Ils ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

#### 11.3.2. De plus, dans le secteur UZa :

- Les **toitures** doivent être traitées avec la même qualité architecturale que les façades des constructions.
- Les **garde-corps et lignes** de vie situés sur les toitures terrasses doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils doivent de préférence être dissimulés par un acrotère horizontal et ne pas être visibles depuis les espaces publics.

### 11.4. Les constructions techniques :

Les constructions techniques, telles que transformateurs d'énergie électrique, détendeurs de gaz, etc., ne peuvent être édifiées dans les marges de recul. Elles doivent de préférence être intégrées aux bâtiments principaux. De plus, elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration au cadre bâti et paysager.

### 11.5. Les clôtures et entrées des unités foncières :

#### 11.5.1. Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale des clôtures liées au statut de l'aérodrome sera définie conformément à la réglementation en vigueur, notamment en matière de sécurité et de sûreté aéroportuaire.

### **11.5.2. Dans le secteur UZa :**

**La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 2 mètres.**

**En bordure des voies publiques**, les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

Elles doivent être constituées d'une serrurerie métallique verticale simple, en acier galvanisé ou thermolaqué, de couleur gris foncé (RAL 7021 ou équivalent).

Pour permettre l'installation des coffrets techniques (GDF, EDF, ...) et/ou des boîtes aux lettres, logos et enseignes, il peut être réalisé un élément maçonné de la hauteur nécessaire à leur intégration, sur une largeur maximum de 1 m. Son aspect doit être en harmonie avec les clôtures et les façades des constructions.

Sur un linéaire de 10 mètres maximum de part et d'autre de l'accès principal au site et afin de marquer l'entrée de la plate-forme, il sera autorisé l'édification d'un mur de clôture réalisé en maçonnerie enduite ou recouverte d'un parement appareillé en lits horizontaux. Ce mur peut permettre l'installation des coffrets techniques (GDF, EDF, ...), logos, enseignes et/ou boîtes aux lettres. Son aspect doit être en harmonie avec les clôtures et les façades des constructions.

Une unité d'aspect est exigée sur l'ensemble du secteur.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la pose de portiques d'une hauteur supérieure à 2 mètres est autorisée au droit de l'accès principal au site. Leur aspect doit être en harmonie avec les clôtures.

### **11.6. Le mobilier urbain, enseigne, publicité, sigles ou raisons sociales :**

Les supports d'enseignes, enseignes et autres signalétiques doivent être conformes aux dispositions du Code de l'Environnement. Leurs dimensions, matériaux et coloris doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti.

Il est interdit d'apposer des dispositifs d'enseignes, de pré-enseignes ou publicitaires sur les clôtures, en dehors des espaces créés à cet effet.

### **11.7. Les systèmes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques:**

#### **Dans le secteur UZa :**

Les systèmes individuels ou collectifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisés, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale du bâtiment.

A ce titre, toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre pour minimiser leur impact visuel. Ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère particulièrement soignée, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Un regroupement des installations sur une même structure est demandé au minimum par immeuble.

### **11.8. Dispositions diverses :**

**11.8.1. Les locaux, aires de ramassage des déchets et aires de stockage des résidus industriels**, seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils seront masqués à la vue par un aménagement approprié et traités en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement des espaces extérieurs.

Le stockage se fera soit :

- dans des constructions, annexes ou non, couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment et faisant l'objet d'un traitement architectural qualitatif,
- soit dans des aires entourées de végétations.

**11.8.2. Les dépôts à l'air libre de résidus industriels** sont interdits, sauf à titre exceptionnel et provisoire, et uniquement dans des bennes à déchets industriels, qui seront soustraites la vue par un aménagement approprié.

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

### **Dans le secteur UZa :**

Tout parking de surface réalisé dans le secteur UZa doit être paysagé, conformément aux dispositions de l'article UZ.13. De plus, il doit respecter un recul de **5 mètres** minimum par rapport à l'espace public.

### **12.1. Règles générales**

**Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos**, correspondant aux besoins propres des constructions ou installations, **doit être assuré en dehors des voies et espaces publics**, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols.

A cet effet, il sera réalisé sur le terrain propre de l'opération le nombre de places minimum fixé au 12.4.

**En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain**, pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- acquisition ou concession de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.


**Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale (CDAC), l'emprise au sol des surfaces des aires de stationnement (bâties ou à l'air libre) doit être inférieure ou égale aux trois quarts de la surface de plancher affectée au commerce.**

De plus, ces aires de stationnement doivent comporter des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration ou l'évaporation des eaux pluviales.

## **12.2. Pour le stationnement des véhicules motorisés**

### **12.2.1. Dimensions des places de stationnement motorisées**

Tout emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

|                           | <b>Automobile</b>   | <b>Emplacement PMR</b>   | <b>Deux-roues motorisés</b> |
|---------------------------|---|--|-----------------------------|
| <b>Longueur minimale</b>  | <b>5,00 m</b>   | <b>5,50 m</b><br><b>6,20 m</b> en cas de garage fermé ou de box  | <b>2,50 m</b>               |
| <b>Largeur minimale</b>   | <b>2,50 m</b><br><b>2,80 m</b> en cas d'obstacle des deux côtés de la place (poteau, mur,...), de garage fermé ou de box. | <b>3,30 m</b> pour les garages fermés, les box et les places isolées<br><b>2,50 m + 0,80 m + 2,50 m</b> pour les places groupées<br> | <b>1,25 m</b>               |
| <b>Dégagement minimal</b> | <b>6 m</b><br><b>7 m</b> pour les parkings des commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale                 | <b>6 m</b>   | <b>2,20 m</b>               |



### 12.2.2. Installations de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments neufs

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les parcs de stationnement doivent comporter un **nombre de places destinées aux véhicules automobiles et deux roues**, conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations d'électricité.

**Ces dispositions s'appliquent à tout bâtiment neuf :**

- à usage principal d'**habitation groupant au moins deux logements** et équipés d'un parc de stationnement clos et couvert ;
- à usage **industriel ou tertiaire**, équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- accueillant un **service public** et équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public ;
- constituant un **ensemble commercial**, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle.

| Destination des constructions                     | Nombre de places raccordables   |
|---|---|
| <b>Habitations</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>– parc de stationnement <math>\leq</math> 40 places : 50 % des places de stationnement motorisés doivent être raccordables ;</li> <li>– parc de stationnement <math>&gt;</math> à 40 places : 75 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> </ul> <b>avec un minimum de 1 place.</b> |
| <b>Service public<br/>Industrie<br/>Tertiaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– parc de stationnement <math>\leq</math> à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> <li>– parc de stationnement <math>&gt;</math> à 40 places : 20 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> </ul> <b>avec un minimum de 1 place.</b>         |
| <b>Ensemble commercial</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– parc de stationnement <math>\leq</math> à 40 places : 5 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> <li>– parc de stationnement est <math>&gt;</math> à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> </ul> <b>avec un minimum de 1 place.</b>      |

### 12.3. Stationnement des vélos dans les bâtiments neufs

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions nouvelles :

- à usage principal d'**habitation groupant au moins deux logements** et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble,
- à usage principal **industriel ou de bureaux** et comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés,
- **accueillant un service public** et équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public,

doivent comporter **au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.**

**Cet espace doit répondre aux caractéristiques suivantes :**

- Il doit avoir une surface de plancher minimale de 3m<sup>2</sup> ;
- Il doit être clos et couvert ;
- Il doit être implanté soit en rez-de-chaussée de bâtiment, soit à l'extérieur, à condition d'être situé sur la même unité foncière que le bâtiment ;
- Il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- Il peut être constitué de plusieurs emplacements répondant aux dispositions ci-dessus.

**12.4. Normes de stationnement**

Le nombre de places doit être **arrondi à l'entier supérieur**. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Il est rappelé que pour l'ensemble des catégories de construction, **des places spécifiques devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

| Destination des constructions | Normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés  | Dimensions de l'espace pour les deux-roues non motorisées  |
|-------------------------------|---|--|
| <b>Habitation</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> :</b><br/><br/>2 places de stationnement par logement, dont au minimum 1 place sous forme de garage clos et couvert.</li> <li>• <b>Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale supérieure à 500 m<sup>2</sup> :</b><br/><br/><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement.</li> <li><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, avec un minimum de 1,5 place de stationnement par logement.</li> <li>• <b>Logements locatifs sociaux</b> financés par un prêt aidé par l'Etat et logements locatifs intermédiaires tels que définis à l'article L.302-6 du Code de la Construction et de l'Habitation :</li> </ul> | <p><b>Pour les logements jusqu'au T2 inclus :</b><br/>0,75 m<sup>2</sup> par logement,</p> <p><b>Pour les logements T3 et plus :</b><br/>1,5 m<sup>2</sup> par logement,</p> <p>avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>0,5 place de stationnement par logement.</p> <p><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement par logement</p> <p>• <b>Hébergement pour personnes âgées, résidences universitaires, foyers de jeunes actifs :</b><br/>1 place de stationnement pour 3 lits.</p>   |  |
| <b>Hébergement hôtelier</b>                    | <p>1 place de stationnement pour 3 chambres.</p> <p>Il appartient au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.</p>   | Il n'est pas fixé de règle.  |
| <b>Bureaux</b>                                 | <p><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement maximum pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</p> <p><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement maximum pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</p>   | <p>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>   |
| <b>Services publics ou d'intérêt collectif</b> | <p>Le nombre de places de stationnement pour les véhicules légers devra répondre aux besoins de l'équipement (effectif total admissible et conditions d'utilisation).</p> <p>Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.</p> <p>Pour ce faire, une note explicative argumentée justifiant le nombre de place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande.</p> <p>Il appartient également au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.</p> | <p>1 espace de 3 m<sup>2</sup> minimum.</p> <p>Il est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>  |
| <b>Commerces</b>                               | <p><b>Surface de Plancher ≤ 200 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 200m<sup>2</sup> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p><b>Restaurant :</b></p> <p><b>Surface de Plancher ≤ 200 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 200m<sup>2</sup> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 15 m<sup>2</sup> de SdP.</p>   | <p><b>Surface de Plancher ≤ 200 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 200m<sup>2</sup> :</b><br/>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 200 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p><b>Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale :</b><br/>1 espace de 3 m<sup>2</sup> minimum, si le parc de stationnement accueille moins de 40 places de stationnement motorisé<br/>1 espace de 15 m<sup>2</sup> minimum, si le parc de stationnement accueille plus de 40 places de stationnement motorisé.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou</p> |

|                  |  |   |
|------------------|--|---|
|                  |  | d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).   |
| <b>Artisanat</b> | <p><b>Surface de Plancher <math>\leq 150 \text{ m}^2</math> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher <math>&gt; 150 \text{ m}^2</math> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de <math>100 \text{ m}^2</math> de SdP.</p> | <p><b>Surface de Plancher <math>\leq 150 \text{ m}^2</math> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher <math>&gt; 150 \text{ m}^2</math> :</b><br/>1 local de <math>3 \text{ m}^2</math> puis <math>1,5 \text{ m}^2</math> supplémentaire par tranche de <math>300 \text{ m}^2</math> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>    |
| <b>Industrie</b> | <p><b>1 place de stationnement pour les véhicules légers, par tranche de <math>100 \text{ m}^2</math> de Surface de Plancher.</b></p> <p>Il appartient au pétitionnaire, en fonction de la nature de son activité, d'estimer les besoins en stationnement pour les poids lourds.</p>                       | <p><b>Surface de Plancher <math>\leq 500 \text{ m}^2</math> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher <math>&gt; 500 \text{ m}^2</math> :</b><br/>1 local de <math>3 \text{ m}^2</math> puis <math>1,5 \text{ m}^2</math> supplémentaire par tranche de <math>500 \text{ m}^2</math> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>    |
| <b>Entrepôts</b> | <p><b>1 place de stationnement pour les véhicules légers, par tranche de <math>300 \text{ m}^2</math> de Surface de Plancher.</b></p> <p>Il appartient au pétitionnaire, en fonction de la nature de son activité, d'estimer les besoins en stationnement pour les poids lourds.</p>                       | <p><b>Surface de Plancher <math>\leq 1000 \text{ m}^2</math> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher <math>&gt; 1000 \text{ m}^2</math> :</b><br/>1 local de <math>3 \text{ m}^2</math> puis <math>1,5 \text{ m}^2</math> supplémentaire par tranche de <math>1000 \text{ m}^2</math> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p> |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations comportent des **locaux de destinations différentes**, les besoins en stationnement seront calculés selon les normes ci-dessus, appliquées **au prorata des surfaces de plancher** allouées à chaque destination.

Dans ce cas, une mutualisation des places de stationnement pourra être autorisée sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol, si les différentes destinations génèrent des besoins de stationnement complémentaires, en particulier en terme d'horaires (bureaux, commerces, hébergement hôtelier...)

## **12.5. Normes de stationnement pour les constructions existantes**

### **12.5.1. Pour les changements de destination des constructions existantes**

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de places exigé est celui prévu au 12.4.

### **12.5.2. Pour les travaux effectués sur des constructions existantes sans changement de destination (modification, extension, aménagement de combles, surélévation, réhabilitation, ...)**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable :

- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants, **qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire** ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants ayant pour conséquence une augmentation de la surface de plancher, **sous réserve de ne pas créer de logement(s) supplémentaire(s)** ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

En aucun cas, les travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues sur l'unité foncière conformément à cet article.

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

**Dans le secteur UZa**, l'aménagement des espaces libres doit respecter les prescriptions de l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation**.

### **13.1. Dans l'ensemble de la zone :**

**13.1.1. Le plus grand soin doit être apporté au traitement paysagé des espaces extérieurs**, en liaison avec les constructions et les espaces paysagers environnants.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution de ces espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

En particulier, les espaces libres situés dans le prolongement des espaces boisés ou espaces verts publics doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec leur environnement naturel.

**13.1.2. Tous les espaces non construits**, qui ne sont pas affectés aux voies de circulation<sup>4</sup> ou aux aires de stationnement, de manœuvre ou de stockage, doivent être **végétalisés**.

**13.1.3.** Toutes les plantations doivent être conformes aux **prescriptions liées au risque aviaire** et respecter les servitudes aéronautiques de dégagement.

Les plantations doivent être entretenues et remplacées en cas de destruction pour les besoins impératifs de travaux d'aménagement ou de mauvais état phytosanitaire.

**13.1.4.** A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une **diversité importante des espèces plantées**, tant en terme de taille, que de forme, feuillage, type et période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

**13.1.5. Les aires de stationnement** doivent être soustraites à la vue par des modelés de sols plantés ou par des clôtures végétales.

Elles doivent être de préférence localisées à l'arrière du bâti et paysagées, de manière à ne pas être visibles depuis la voie.

S'il n'est pas possible d'installer les places de stationnement à l'arrière des constructions (pour des raisons liées à la vocation des constructions, à la taille du terrain proposé ou encore dans une logique d'aménagement d'ensemble), elles seront paysagées et non visibles depuis l'extérieur de l'emprise.

**13.1.6. Les cours de manœuvre et parkings des véhicules lourds** seront cachés à la vue depuis l'espace public, par leur disposition ou par toute autre mesure appropriée.

## **13.2. Dans le secteur UZa :**

**13.2.1. Les espaces effectivement plantés** et/ou engazonnés doivent couvrir l'ensemble des espaces non utilisés par les constructions, les voies de circulation et les espaces de stationnement ou par les installations nécessaires au fonctionnement de l'activité et représenter une superficie **au moins égale à 20% de la superficie totale du terrain**.

**13.2.2.** Ils doivent faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble et être plantés à raison d'au moins **un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres**.

Les arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets. Ces arbres doivent être choisis, afin que leur développement soit compatible avec les servitudes aéronautiques de dégagement.

**13.2.3.** Conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, **trois percées paysagères non constructibles doivent être conservées** (au droit de l'accès routier à la plateforme, face à l'allée Lech Walesa et au niveau du

<sup>4</sup> Y compris les pistes ou les aires de dégagement des avions.

débouché de la rue de la Maison Rouge). Elles seront d'une largeur minimale de 40 mètres, dont au moins 20 mètres exclusivement traités en espace vert.

**13.2.4. Les marges de recul** doivent être paysagées sur une profondeur de 5 mètres comptés à partir de la limite de l'unité foncière. Elles doivent être traitées en pelouses, plantées ou tapissées de plantes buissonnantes et d'arbres d'essences locales, dont le développement est compatible avec les servitudes aéronautiques.

**13.2.5. Les aires de stationnement de surface pour les véhicules légers** doivent être traitées en matériaux perméables (gazon renforcé type evergreen ou pavés à joints enherbés) et plantées à raison d'au moins **un arbre de haute tige toutes les 4 places**. Ces arbres doivent être choisis afin que leur développement soit compatible avec les servitudes aéronautiques et en compatibilité avec les prescriptions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

**13.2.6. Les parkings des véhicules lourds** seront cachés à la vue depuis l'espace public, par leur disposition ou par toute autre mesure appropriée.

#### ARTICLE UZ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE UZ.15 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

#### ARTICLE UZ.16 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.





**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone :

La zone N regroupe l'ensemble des espaces verts de la commune. Elle englobe les espaces boisés et paysagers du territoire communal, qui contribuent fortement à l'identité paysagère de Lognes.

Cette zone comprend deux secteurs :

- **un secteur Ng** destiné à accueillir des équipements ou installations (publics ou privés) liés à des activités de loisirs et/ou sportives. Il regroupe le Parc des Sports du Segrais, le club-house et les tennis couverts Arthur Ashe, ainsi que la piste d'athlétisme Colette Besson.
- **un secteur Nh** correspondant aux plans d'eau et aux parcs paysagers entourant ces plans d'eau, qui constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain et des espaces de détente de proximité.

Une partie de la zone N, correspondant aux bois de Lognes et de la Grange, a été définie comme Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif de ce règlement est de préserver la valeur paysagère de ces espaces verts de proximité.

### ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Dans l'ensemble de la zone :

- **Toutes nouvelles constructions ou installations**, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N.2 ;
- **L'aménagement de terrains de camping et caravaning**, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs ;
- **Le stationnement de caravanes**, en dehors des aires réservées à cet effet, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

- **Les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction ou de voiries ;**
- **Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;**
- **Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux autorisés à l'article N.2 ;**
- **Les décharges ;**
- **L'ouverture et l'exploitation des carrières ;**
  
- **Les affouillements et exhaussements du sol, qui n'ont pas de rapport direct avec la réalisation de travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de voirie ou réseaux divers ;**
  
- **Conformément aux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4 et des routes express RD199 et RD 499, à l'exception :**
  - des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - des bâtiments d'exploitation agricole et forestière,
  - des réseaux d'intérêt public,
  - de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes.

## **1.2. Dans les espaces boisés classés :**

Est interdit tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. La demande d'autorisation de défrichements est rejetée de plein droit.

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

Les occupations du sol non interdites à l'article N.1, ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, **sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites au paragraphe 2.3. de cet article.**

### **2.1. Rappels :**

- **Les travaux de ravalement** sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme ;
  
- **Les travaux d'édification ou de modification de clôtures** sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;
  
- **Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol,** mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme, sont

soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles L.421-33 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

- **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

## **2.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises, que si elles respectent les conditions définies :**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

- **Les constructions ou installations** nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ;
- **Les constructions ou installations nouvelles ayant un rapport avec l'exploitation et la mise en valeur des espaces verts**, à condition que le caractère paysager de la zone ne soit pas remis en cause ;
- **Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers**, à condition que le caractère paysager de la zone ne soit pas remis en cause ;
- **Les aires de stationnement** liées et nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone ou à une fréquentation occasionnelle des espaces verts ;
- **Les dépôts**, à condition qu'ils soient en lien direct avec les activités autorisées à l'article N.2 ;
- **Les coupes ou abattages d'arbres**, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés ;
- **Les constructions et installations** qui constituent des équipements d'intérêt collectif, liés à la réalisation, l'entretien ou l'exploitation des infrastructures routières et autoroutières, des infrastructures ferroviaires et des réseaux ;

### **Dans le secteur Ng :**

- **Les constructions ou installations d'équipements de sports ou de loisirs, ainsi que toute construction ou installation nécessaire au fonctionnement et à l'entretien de ces équipements**, à condition que le caractère paysager de ces espaces ne soit pas remis en cause ;
- **Les constructions à usage d'habitation**, si elles sont destinée à des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées, sous réserve de leur intégration dans le site naturel ;

**Dans le secteur Nh :**

- **L'extension mesurée des constructions existantes**, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à l'approbation du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

**2.3. Protections, risques et nuisances :*****Isolement acoustique des bâtiments contre le bruit aux abords des voies de transports terrestres :***

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

***Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des aérodromes :***

Le territoire communal de Lognes est couvert par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Lognes-Emerainville, annexé au présent PLU (voir annexe 9). Conformément aux dispositions des articles L.112-10 et suivants du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. De plus, les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

***Risques liés aux effets de la sécheresse sur les constructions :***

Il est rappelé que la commune de Lognes est soumise au risque de retrait-gonflement des sols argileux. Les constructeurs sont invités à se référer à la carte des aléas dressée par le BRGM et à définir les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain (voir annexe II du règlement).

|   |
|---|
| <b>ARTICLE N.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b> |
|---|

**Dans les espaces boisés classés :**

La réalisation de nouvelles voies publiques ou privées ne sera autorisée que si elle répond à des impératifs de sécurité et d'entretien des espaces boisés existants. Dans ce cas, les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours et des services publics. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres.

**Dans les autres cas :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination du trafic engendré par l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles envisagé.

**3.1. Accès**

**3.1.1.** Pour être constructible, **un terrain doit avoir un accès** à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

A défaut, le propriétaire du terrain doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-13 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, les accès directs aux parcelles sont interdits à partir de l'autoroute A4, de la RD199 et de la RD499.

**3.1.2.** En dehors de ces axes, les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé.

La sécurité des usagers et le bon fonctionnement de la circulation doivent être garantis. Cette sécurité sera appréciée compte tenu notamment de la nature des activités, de la localisation des accès, de leur configuration et de leur aménagement, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent également présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est

appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques peuvent être exigés.

**3.1.3.** Il n'est autorisé qu'**un seul accès automobile par unité foncière**, sauf pour les unités foncières traversantes, pour lesquelles un accès sur chacune des voies sera envisageable.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Ainsi, pour des raisons de sécurité, l'accès se fera de préférence depuis les voies adjacentes au réseau départemental très circulé.

**3.1.4. Aucun accès carrossable ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.**

**3.1.5. Constructions existantes :**

Les dispositions de l'article 3.1.4 ne sont pas applicables aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU. Néanmoins, les conditions d'accès existantes ne doivent pas être réduites.

## **3.2. Voies nouvelles**

**3.2.1.** Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours, de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si **leur emprise est au moins égale à :**

- **8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres**, lorsqu'elles sont à double sens.

Cette emprise peut être réduite à 6 mètres minimum, avec une chaussée de 3,50 mètres, pour les voies à double sens d'une longueur inférieure à 50 mètres ou pour les voies à sens unique.

Cette largeur peut être réduite à 3,50 mètres pour les appendices d'accès desservant un seul volume de construction.

**3.2.2.** Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément effectuer leurs manœuvres.



|   |
|---|
| <b>ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</b> |
|---|

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **4.2. Assainissement**

Le réseau d'assainissement de la commune est de type séparatif.

L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les installations doivent être conformes aux prescriptions de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne, compétente en matière d'assainissement sur le territoire communal et au règlement du service d'assainissement en vigueur.

**L'obtention d'un certificat de conformité est obligatoire lors de toute nouvelle construction.**

##### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par des canalisations souterraines, dans le respect de ses caractéristiques et de la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales et autres eaux usées de toute nature, qui doivent être épurées, n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement approprié, conformément à l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

##### **4.2.2. Eaux pluviales**

Afin d'éviter la saturation des réseaux et les phénomènes de débordement, les aménagements doivent dès leur conception et au maximum intégrer des dispositions dites « alternatives » favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (stockage et infiltration naturelle des eaux pluviales sur le terrain, limitation des surfaces imperméabilisées, ...) sans raccordement au réseau public. Il s'agit d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales.

Seules les eaux tombées directement sur les espaces plantés et les toitures peuvent être absorbées sur place.

A défaut, lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement sera rejeté dans le réseau public, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

**Les pissettes (barbacanes)** servant à l'évacuation des eaux pluviales des balcons ou des loggias sont interdites. L'évacuation des eaux pluviales doit obligatoirement se faire par des descentes d'eaux pluviales situées en fond de balcons ou de loggias.

Les eaux résiduaires industrielles ne doivent en aucun cas être mélangées aux eaux pluviales.

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

### **4.3. Gestion du stockage des déchets**

La collecte des déchets ménagers est organisée, dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif.

Les constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être pourvues **d'au moins un local destiné à entreposer les différentes catégories de déchets** et réalisé conformément aux dispositions de l'article N.11.

Il doit être suffisamment dimensionné en fonction des besoins générés par le projet et être intégré dans le projet architectural et paysager.

Il doit être d'un accès facile pour les usagers et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte. Pour ce faire, il doit être **situé en rez-de-chaussée**, de préférence en accès direct sur le domaine public.

Les locaux de stockage des conteneurs d'ordures ménagères doivent avoir les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

**Dans les constructions mixtes d'activités et de logements**, un local indépendant doit être aménagé pour les locaux d'activité.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage peuvent être mutualisés à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Ils doivent nécessairement faire l'objet d'un traitement architectural et paysager approprié.

Lorsqu'elles sont nécessaires, **les aires collectives de ramassage et de stockage des déchets** doivent être cachées à la vue par un aménagement approprié.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

#### **4.4. Les dessertes électriques et de télécommunications**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les dessertes électriques et téléphoniques, ainsi que toutes dessertes câblées, doivent être enfouies.

Les coffrets techniques et les compteurs doivent être intégrés aux murs de façades en cas d'alignement ou dans un élément maçonnerie intégré à la clôture, conformément aux dispositions de l'article N.11.

#### **ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règles.

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

**6.1.** Les constructions nouvelles doivent être implantées en **recul minimum de 4 mètres**, calculé en tout point de la façade des constructions, par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées.

Aucune construction ne peut occuper l'emprise des marges de recul, exception faite des clôtures.

#### **6.2. Les constructions doivent respecter la zone non aedificandi suivante :**

Il est instauré une zone non aedificandi de type I dans une bande de 70 mètres de large de part et d'autre de l'axe de l'A4.

A l'intérieur de cette zone, ne sont autorisés que les équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers, ainsi que les aménagements d'espaces verts, d'espaces sportifs et de stationnement au sol, à l'exclusion de toute superstructure.

**6.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b> |
|---|

**7.1.** Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait, par rapport aux limites séparatives, au moins égal à **la hauteur de la façade**, avec un **minimum de 6 mètres**, calculé horizontalement en tout point de la façade.

**7.2. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et que la façade soit aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b> |
|--|

**8.1.** La construction de plusieurs bâtiments non contigus ou de corps de bâtiment en vis-à-vis sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance calculée horizontalement en tout point de la façade des constructions en regard (obstacles de peu d'emprise, tels que souches de cheminées, gaines d'ascenseur, etc., exclus), soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de **6 mètres**, si l'une des façades comporte des baies transparentes ;
- la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de **2,5 mètres**, si les deux façades sont aveugles ou ne comportent que des baies fixes et opaques.

**8.2. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions d'implantations définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et que l'une des façades soit aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

**ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La **hauteur totale** des constructions ne doit pas dépasser **12 mètres**, mesurés entre le niveau du terrain naturel et l'égout du toit.

**10.2. Constructions existantes**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées au 10.1, les travaux de modifications, d'aménagement et d'extension sont autorisés à condition qu'ils restent dans les volumes existants.

**ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage**

L'aspect extérieur des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'environnement urbain et paysager de la commune, en particulier dans le cas de réalisations au sein d'un parc ou d'une zone d'activités ou situées en bordure d'espaces boisés ou paysagers.

Chaque ensemble de construction doit faire l'objet d'une composition générale qui doit notamment prendre en compte les perspectives et les vues principales depuis les espaces publics.

Le plus grand soin doit être apporté à la qualité architecturale des bâtiments, au traitement des façades (nature des matériaux utilisés, coloration, etc.) et à l'aménagement paysagé des espaces extérieurs, en liaison avec les constructions et les espaces publics avoisinants.

Les extensions ou modifications de constructions existantes ainsi que les constructions annexes doivent tenir compte de la composition d'ensemble de la construction existante, de par leurs formes, leurs gabarits, mais également les matériaux et les couleurs employés.

## **11.2. Le traitement des façades (matériaux, coloration, ...) :**

**11.2.1. Les différentes façades** d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, tant dans leur dessin que dans le choix des matériaux. Elles doivent être simples et ordonnées de manière à respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures.

**11.2.2. Les façades latérales ou arrières** des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales, que ce soit dans le dessin des façades ou le choix des matériaux.

**11.2.3. Les modifications effectuées sur un bâtiment** ne doivent pas être faites au coup par coup, mais en tenant compte de la composition de l'ensemble de l'édifice.

**Les façades des extensions** doivent s'intégrer harmonieusement à l'existant.

**11.2.4. Les façades doivent être réalisées en un nombre limité de matériaux**, dont la nature et les coloris s'harmonisent avec leur environnement naturel ou construit. Les matériaux choisis doivent également garantir une bonne tenue dans le temps.

L'utilisation de **matériaux d'origine naturelle** (tels que bois, pierre, ...) est recommandée.

En raison des risques pour la navigation aérienne, l'usage de **matériaux réfléchissants** est strictement interdit. Les matériaux verriers transparents non réfléchissants ne seront utilisés que pour les baies d'ouvertures.

Lorsque des matériaux de remplissage destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, parpaings agglomérés, béton de gravillons lavés, etc.) sont utilisés, ils ne peuvent rester sans enduit sur les parements extérieurs des murs.

**11.2.5. Les ravalements** doivent respecter les prescriptions définies ci-dessus. Ils doivent être réalisés en utilisant des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.

**11.2.6. Les raccordements** aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

## **11.3. Les clôtures :**

**En bordure de voies**, les clôtures, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être implantées à l'alignement.

Elles seront constituées par une haie végétale de 1,20 de haut maximum, adossée ou non à un grillage à maille rectangulaire verticale de couleur vert foncé, posé sur potelets métalliques situés à l'intérieur de l'unité foncière.

**Sur les autres limites**, les clôtures seront constituées d'un grillage à maille rectangulaire verticale de couleur vert foncé, selon les hauteurs prescrites précédemment. L'habillage par des haies végétales est préconisé. Toutefois, le long des infrastructures de transport ferroviaire, cette hauteur peut être portée à 2,50 mètres, pour des raisons de sécurité.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE N.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b> |
|---|

### **12.1. Règles générales**

**Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos**, correspondant aux besoins propres des constructions ou installations, **doit être assuré en dehors des voies et espaces publics**, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols.

A cet effet, il sera réalisé sur le terrain propre de l'opération le nombre de places minimum fixé au 12.4.

**En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain**, pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- acquisition ou concession de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.


**Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale (CDAC)**, l'emprise au sol des surfaces des aires de stationnement (bâties ou à l'air libre) doit être inférieure ou égale aux trois quarts de la surface de plancher affectée au commerce.

De plus, ces aires de stationnement doivent comporter des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration ou l'évaporation des eaux pluviales.

## 12.2. Pour le stationnement des véhicules motorisés

### 12.2.1. Dimensions des places de stationnement motorisées

Tout emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

|                    | Automobile  | Emplacement PMR   | Deux-roues motorisés |
|--------------------|---|---|----------------------|
| Longueur minimale  | 5,00 m  | 5,50 m<br>6,20 m en cas de garage fermé ou de box   | 2,50 m               |
| Largeur minimale   | 2,50 m<br>2,80 m en cas d'obstacle des deux côtés de la place (poteau, mur,...), de garage fermé ou de box. | 3,30 m pour les garages fermés, les box et les places isolées<br>2,50 m + 0,80 m + 2,50 m pour les places groupées<br> | 1,25 m               |
| Dégagement minimal | 6 m<br>7 m pour les parkings des commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale                 | 6 m   | 2,20 m               |

### 12.2.2. Installations de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments neufs

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les parcs de stationnement doivent comporter un **nombre de places destinées aux véhicules automobiles et deux roues**, conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations d'électricité.

**Ces dispositions s'appliquent à tout bâtiment neuf :**

- à usage principal d'**habitation groupant au moins deux logements** et équipés d'un parc de stationnement clos et couvert ;
- à usage **industriel ou tertiaire**, équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- accueillant un **service public** et équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public ;
- constituant un **ensemble commercial**, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle.



| Destination des constructions                     | Nombre de places raccordables  |
|---|--|
| <b>Habitations</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>– parc de stationnement <math>\leq</math> 40 places : 50 % des places de stationnement motorisés doivent être raccordables ;</li> <li>– parc de stationnement <math>&gt;</math> à 40 places : 75 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> </ul> <p><b>avec un minimum de 1 place.</b></p> |
| <b>Service public<br/>Industrie<br/>Tertiaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– parc de stationnement <math>\leq</math> à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> <li>– parc de stationnement <math>&gt;</math> à 40 places : 20 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> </ul> <p><b>avec un minimum de 1 place.</b></p>         |
| <b>Ensemble commercial</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– parc de stationnement <math>\leq</math> à 40 places : 5 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> <li>– parc de stationnement est <math>&gt;</math> à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ;</li> </ul> <p><b>avec un minimum de 1 place.</b></p>      |

### **12.3. Stationnement des vélos dans les bâtiments neufs**

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions nouvelles :

- **à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements** et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble,
- **à usage principal industriel ou de bureaux** et comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés,
- **accueillant un service public** et équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public,

doivent comporter **au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.**

**Cet espace doit répondre aux caractéristiques suivantes :**

- Il doit avoir une surface de plancher minimale de 3m<sup>2</sup> ;
- Il doit être clos et couvert ;
- Il doit être implanté soit en rez-de-chaussée de bâtiment, soit à l'extérieur, à condition d'être situé sur la même unité foncière que le bâtiment ;
- Il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- Il peut être constitué de plusieurs emplacements répondant aux dispositions ci-dessus.

### **12.4. Normes de stationnement**

Le nombre de places doit être **arrondi à l'entier supérieur**. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Il est rappelé que pour l'ensemble des catégories de construction, **des places spécifiques devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

| Destination des constructions | Normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés   | Dimensions de l'espace pour les deux-roues non motorisées  |
|-------------------------------|--|--|
| <b>Habitation</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> :</b><br/><br/>2 places de stationnement par logement, dont au minimum 1 place sous forme de garage clos et couvert.</li> <li>• <b>Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale supérieure à 500 m<sup>2</sup> :</b><br/><br/><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement.</li> <li><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, avec un minimum de 1,5 place de stationnement par logement.</li> <li>• <b>Logements locatifs sociaux</b> financés par un prêt aidé par l'Etat et logements locatifs intermédiaires tels que définis à l'article L.302-6 du Code de la Construction et de l'Habitation :<br/><br/><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>0,5 place de stationnement par logement.</li> <li><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement par logement</li> <li>• <b>Hébergement pour personnes âgées, résidences universitaires, foyers de jeunes actifs :</b><br/>1 place de stationnement pour 3 lits.</li> </ul> | <p><b>Pour les logements jusqu'au T2 inclus :</b><br/>0,75 m<sup>2</sup> par logement,</p> <p><b>Pour les logements T3 et plus :</b><br/>1,5 m<sup>2</sup> par logement,</p> <p>avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p> |
| <b>Hébergement hôtelier</b>   | <p>1 place de stationnement pour 3 chambres.</p> <p>Il appartient au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.</p>   | Il n'est pas fixé de règle.  |
| <b>Bureaux</b>                | <p><b>A moins de 500 m d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement maximum pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</p> <p><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b><br/>1 place de stationnement maximum pour 55 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</p>   | <p>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>   |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b>Services publics ou d'intérêt collectif</b></p> | <p>Le nombre de places de stationnement pour les véhicules légers devra répondre aux besoins de l'équipement (effectif total admissible et conditions d'utilisation).</p> <p>Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.</p> <p>Pour ce faire, une note explicative argumentée justifiant le nombre de place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande.</p> <p>Il appartient également au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.</p> | <p>1 espace de 3 m<sup>2</sup> minimum.</p> <p>Il est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>  |
| <p><b>Commerces</b></p>                               | <p><b>Surface de Plancher ≤ 200 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 200m<sup>2</sup> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p><b>Restaurant :</b></p> <p><b>Surface de Plancher ≤ 200 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 200m<sup>2</sup> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 15 m<sup>2</sup> de SdP.</p>   | <p><b>Surface de Plancher ≤ 200 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 200m<sup>2</sup> :</b><br/>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 200 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p><b>Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale :</b><br/>1 espace de 3 m<sup>2</sup> minimum, si le parc de stationnement accueille moins de 40 places de stationnement motorisé<br/>1 espace de 15 m<sup>2</sup> minimum, si le parc de stationnement accueille plus de 40 places de stationnement motorisé.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p> |
| <p><b>Artisanat</b></p>                               | <p><b>Surface de Plancher ≤ 150 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 150m<sup>2</sup> :</b><br/>1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SdP.</p>  | <p><b>Surface de Plancher ≤ 150 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 150m<sup>2</sup> :</b><br/>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>  |
| <p><b>Industrie</b></p>                               | <p><b>1 place de stationnement pour les véhicules légers, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.</b></p> <p>Il appartient au pétitionnaire, en fonction de la nature de son activité, d'estimer les besoins en stationnement pour les poids lourds.</p>  | <p><b>Surface de Plancher ≤ 500 m<sup>2</sup> :</b><br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 500 m<sup>2</sup> :</b><br/>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 500 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>   |

|                  |  |   |
|------------------|--|---|
| <b>Entrepôts</b> | <p><b>1 place de stationnement pour</b> les véhicules légers, par tranche de <b>300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher</b>.</p> <p>Il appartient au pétitionnaire, en fonction de la nature de son activité, d'estimer les besoins en stationnement pour les poids lourds.</p> | <p><b>Surface de Plancher ≤ 1000 m<sup>2</sup></b> :<br/>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher &gt; 1000 m<sup>2</sup></b> :<br/>1 local de 3 m<sup>2</sup> puis 1,5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 1000 m<sup>2</sup> de SdP.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p> |
|------------------|--|---|

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations comportent des **locaux de destinations différentes**, les besoins en stationnement seront calculés selon les normes ci-dessus, appliquées **au prorata des surfaces de plancher** allouées à chaque destination.

Dans ce cas, une mutualisation des places de stationnement pourra être autorisée sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol, si les différentes destinations génèrent des besoins de stationnement complémentaires, en particulier en terme d'horaires (bureaux, commerces, hébergement hôtelier...)

## **12.5. Normes de stationnement pour les constructions existantes**

### **12.5.1. Pour les changements de destination des constructions existantes**

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de places exigé est celui prévu au 12.4.

### **12.5.2. Pour les travaux effectués sur des constructions existantes sans changement de destination (modification, extension, aménagement de combles, surélévation, réhabilitation, ...)**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable :

- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants ayant pour conséquence une augmentation de la surface de plancher, sous réserve de ne pas créer de logement(s) supplémentaire(s) ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la

limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

En aucun cas, les travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues sur l'unité foncière conformément à cet article.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE N.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</b> |
|--|

**13.1. Dans les espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Aussi, rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements.

**13.2. Dans l'ensemble de la zone :**

**13.2.1. Le plus grand soin doit être apporté au traitement paysagé des espaces extérieurs**, en liaison avec les constructions et les espaces paysagers environnants.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution de ces espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

En particulier, les espaces libres situés dans le prolongement des espaces boisés ou espaces verts publics doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec leur environnement naturel.

**13.2.2. Les espaces effectivement plantés** et/ou engazonnés doivent couvrir l'ensemble des espaces non utilisés par les constructions, les voies de circulation et les espaces de stationnement ou par les installations nécessaires au fonctionnement de l'activité.

**13.2.3. Ils doivent faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble et être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.**

Les arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

Les plantations doivent être entretenues et remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales, en cas de destructions pour les besoins impératifs de travaux d'aménagement ou de mauvais état phytosanitaire.

**13.2.4. Les aires de stationnement de surface** doivent être traitées en matériaux perméables (gazon renforcé type evergreen ou pavés à joints enherbés) et plantées à raison d'au moins **un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

**13.1.5. Les voies d'accès et aires de stationnement** situées à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparées par des haies vives ou bocagères à feuillage

persistant, suffisamment denses pour former un écran ou par toute autre mesure appropriée.

**ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE N.15 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE N.16 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

