



# 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**

## 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> <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>	<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>
<p><b>Service public Industrie Tertiaire</b></p>	<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 <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 ; <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> 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> 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> 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> 0,5 place de stationnement par logement.</p> <p><b>A plus de 500 d'une gare RER :</b> 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> 1 place de stationnement pour 3 lits.</li> </ul>	<p>1,5 m<sup>2</sup> par logement, 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> 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> 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> Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher <math>&gt;</math> 150m<sup>2</sup> :</b> 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> Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>Surface de Plancher <math>&gt;</math> 150m<sup>2</sup> :</b> 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.

