



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 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 :

UGa	Lotissement de la Forêt	3 à 31 et 10 à 26 allée de la Forêt
UGb	Domaine du Segrais	1 à 47 et 2 à 36 allée Jean-Philippe Rameau 1 à 11 et 2 à 12 rue Georges Bizet 2 à 12 rue Erik Satie
UGc	Résidence Claude Monet	2 à 12 allée Le Vau 14 à 20 allée Le Vau 1 à 19 allée Le Vau
UGd	Cottages de la Tour	1 à 41 et 2 à 22, rue Hector Guimard
UGe	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 1 à 51 boulevard du Mandinet
UGf	La Résidence Le Talweg	1 à 19, rue Lescot 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.

ARTICLE UG.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
--

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 m²,
 - 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).

ARTICLE UG.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.

ARTICLE UG.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
--

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.

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

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.

ARTICLE UG.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 :**

- **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.

ARTICLE UG.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
--

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 m² :

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 m² et 500 m² :

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 m² et 220 m², la règle la moins contraignante doit être appliquée.

9.5.3. Terrains dont la superficie est supérieure à 500 m² :

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.

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

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

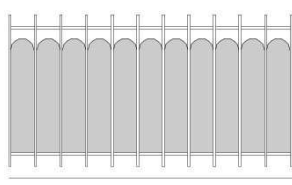
thuyas, les bâches quelle que soit leur nature, ainsi que les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, sont formellement interdits.

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

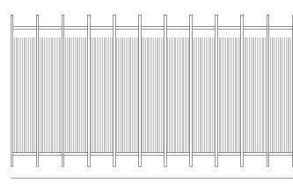
Les dispositifs occultants sont autorisés, à condition d'être constitués soit :

- 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**.

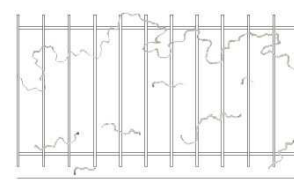
Ces dispositifs doivent être posés sur la face interne du barreaudage. Un espacement doit être prévu, d'une part entre le couronnement du muret et le dispositif, d'autre part entre le dispositif et la traverse haute du barreaudage.



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.

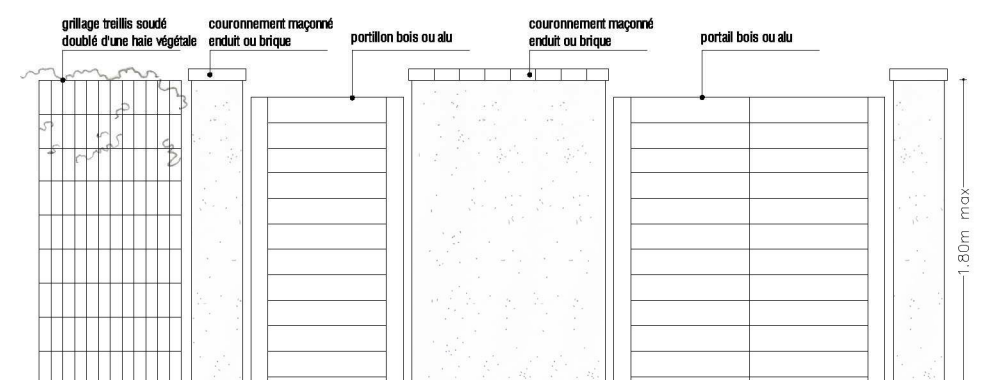
Le long des infrastructures de transport ferroviaire, la hauteur totale des clôtures peut être portée à 2,50 mètres, pour des raisons de sécurité.

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 plein, **soit en métal, en bois ou en PVC** et de coloris foncés (brun ou gris foncé).

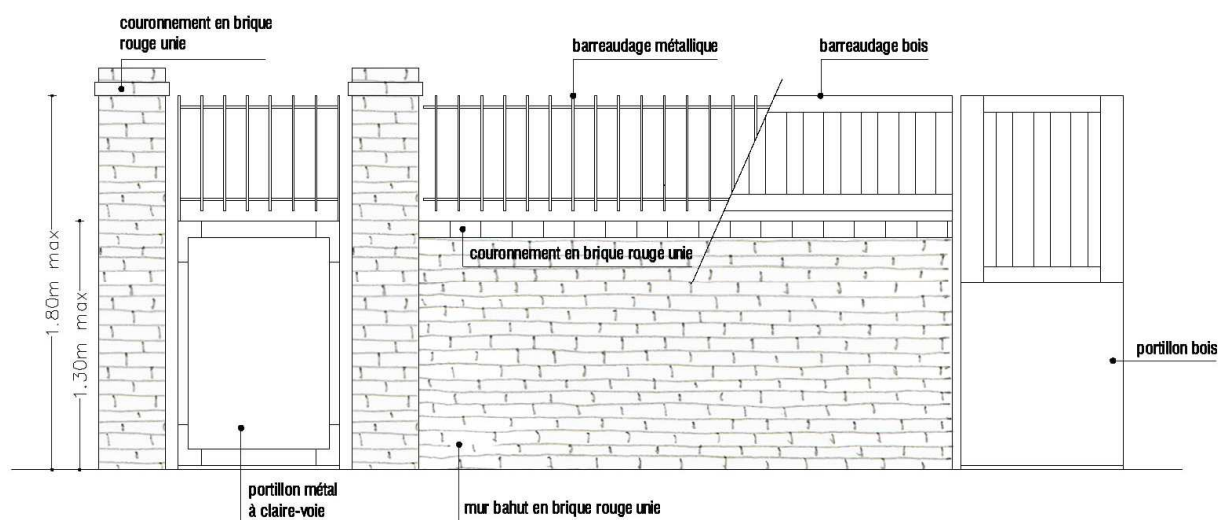
11.6.3. De plus, dans le secteur UGb (Domaine du Segrais) :

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).

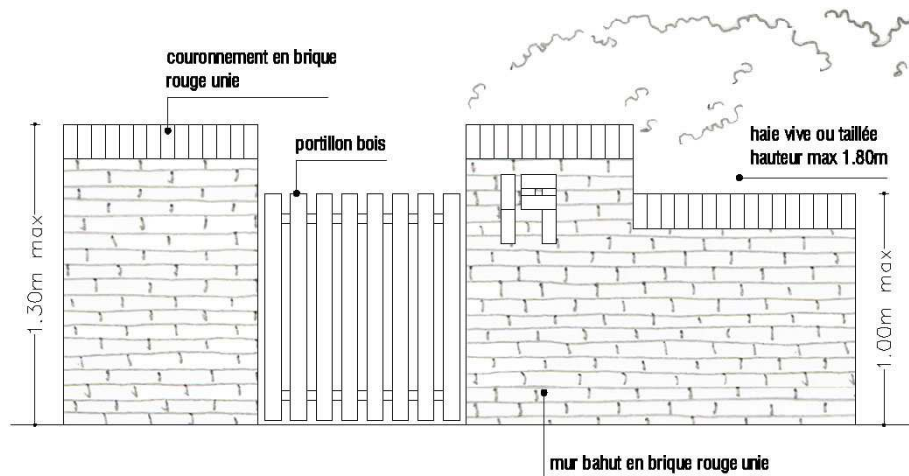
11.6.4. De plus, dans le secteur UGc (Résidence Claude Monet) :

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).

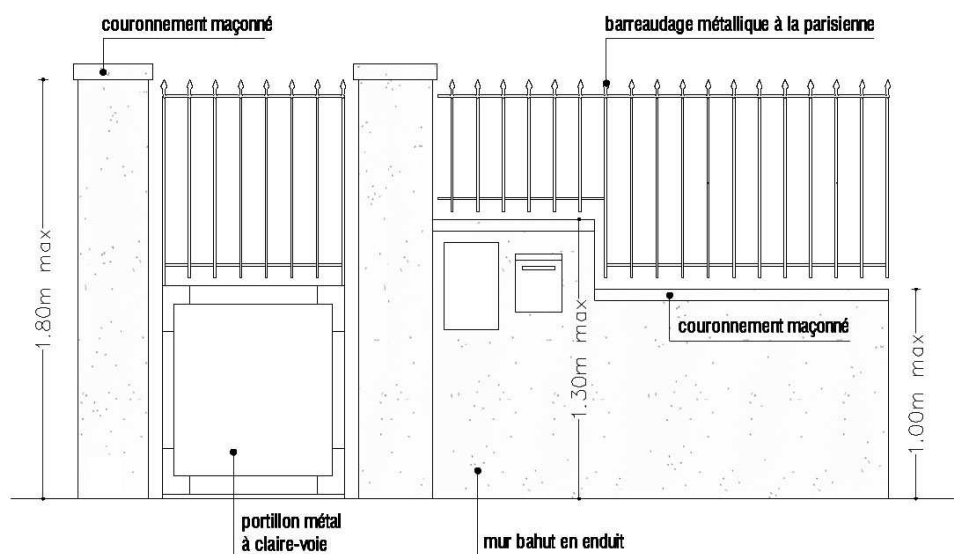
11.6.5. De plus, dans le secteur UGd (Les Cottages de la Tour) :

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).

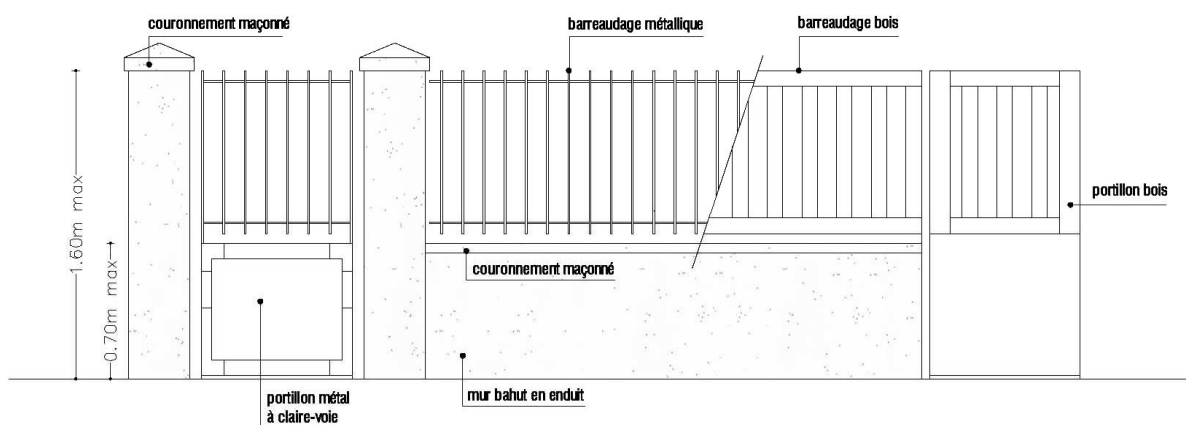
11.6.6. De plus, dans le secteur UGe (Les Maisons de la Place) :

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**.

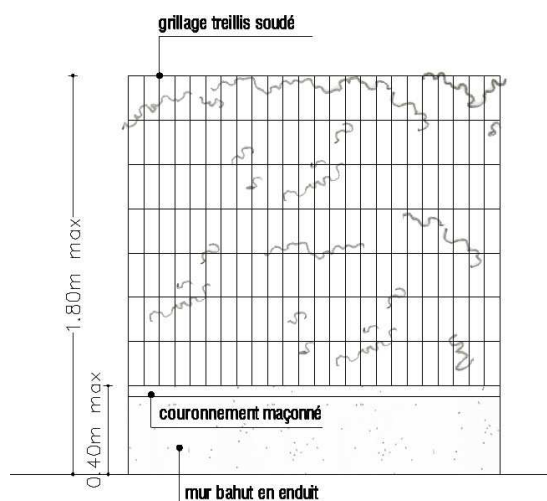
En bordure des voies et espaces publics, les clôtures doivent être implantées à l'alignement et constituées :

- 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.

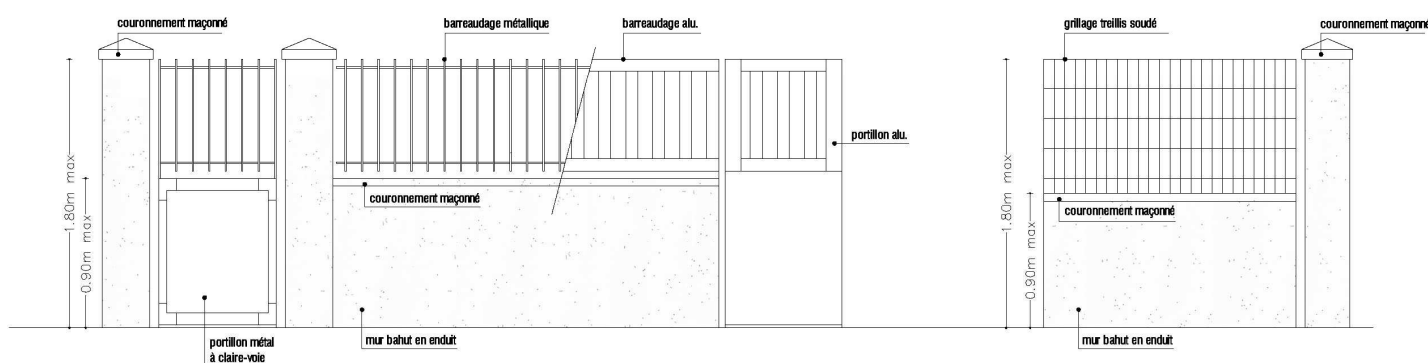
Ils doivent **soit en métal, en bois ou en PVC** et de coloris foncés (brun, gris foncé ou noir).

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 :

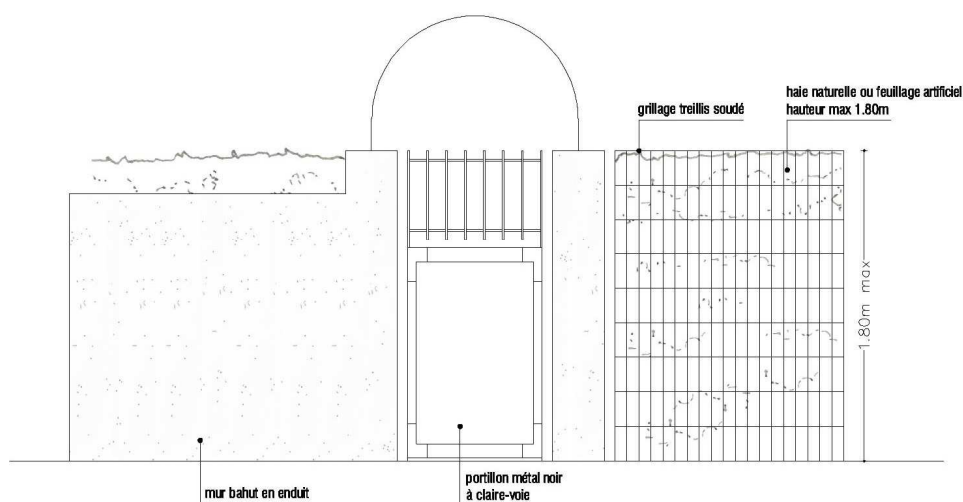
Ensemble immobilier Les Riveraines :

- 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 :

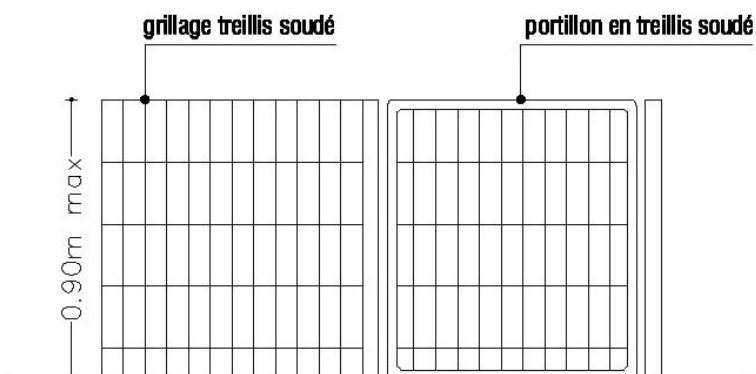
- d'un **muret**, réalisé en maçonnerie enduite dans la tonalité des murs de la façade ;
- **d'un grillage** rigide en treillis soudés, posés directement sur le sol, **doublé d'une haie végétale ou à feuillage artificiel**.



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.

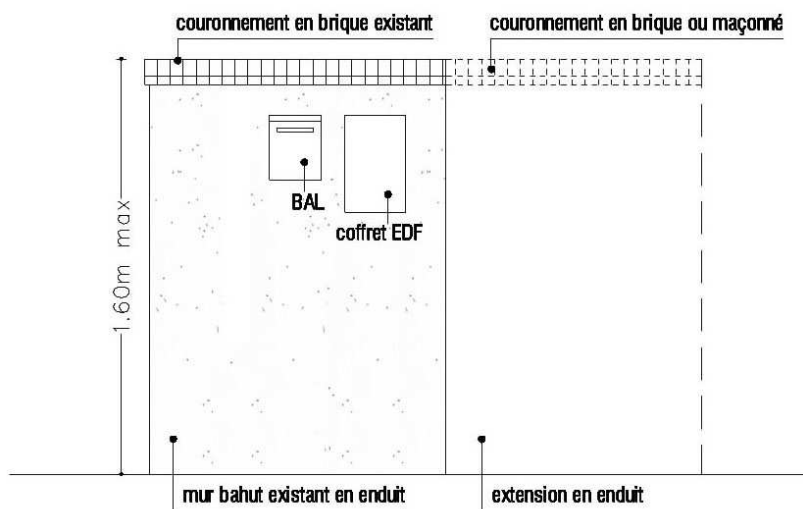


Ensemble immobilier Les Villas Washington :

- 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.

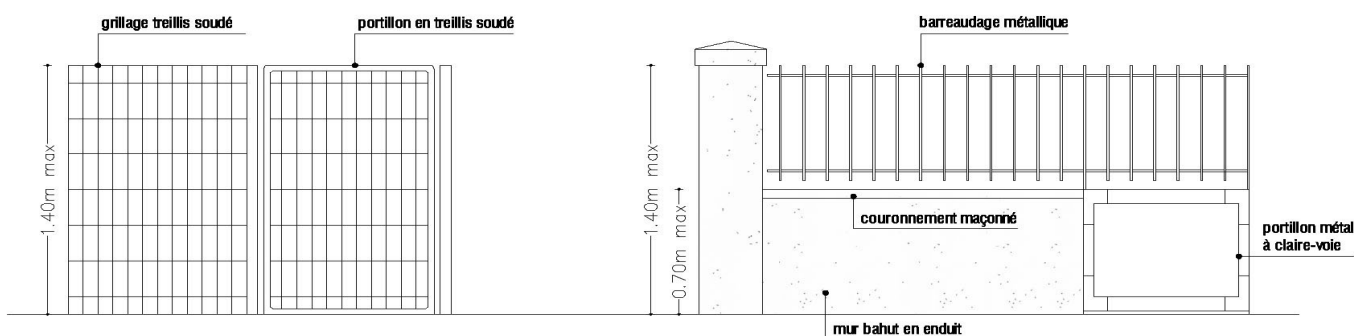


Ensemble immobilier Le Segrais Express :

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.



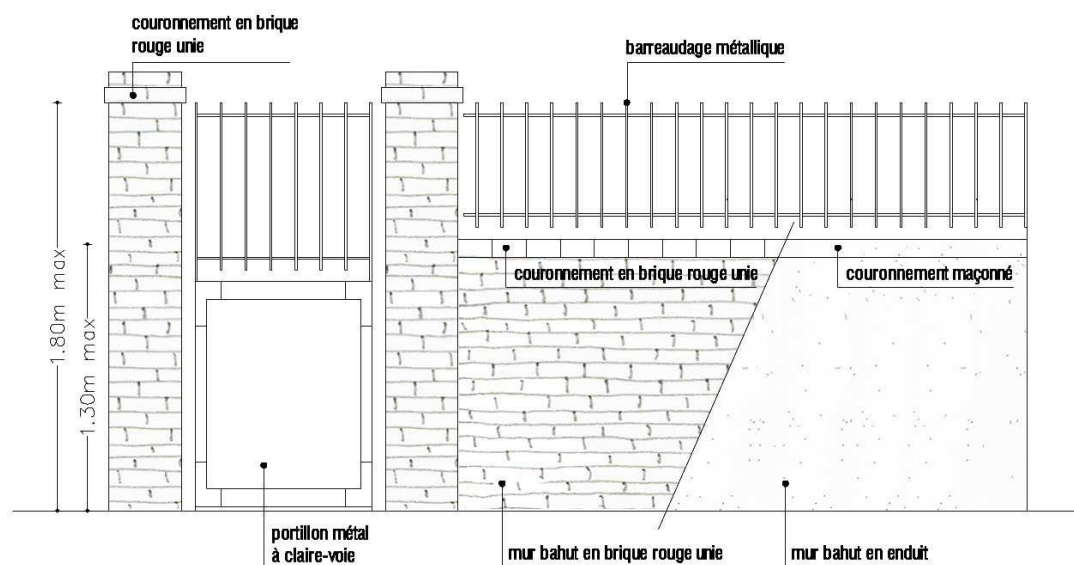
Ensemble immobilier Ambiance :

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).

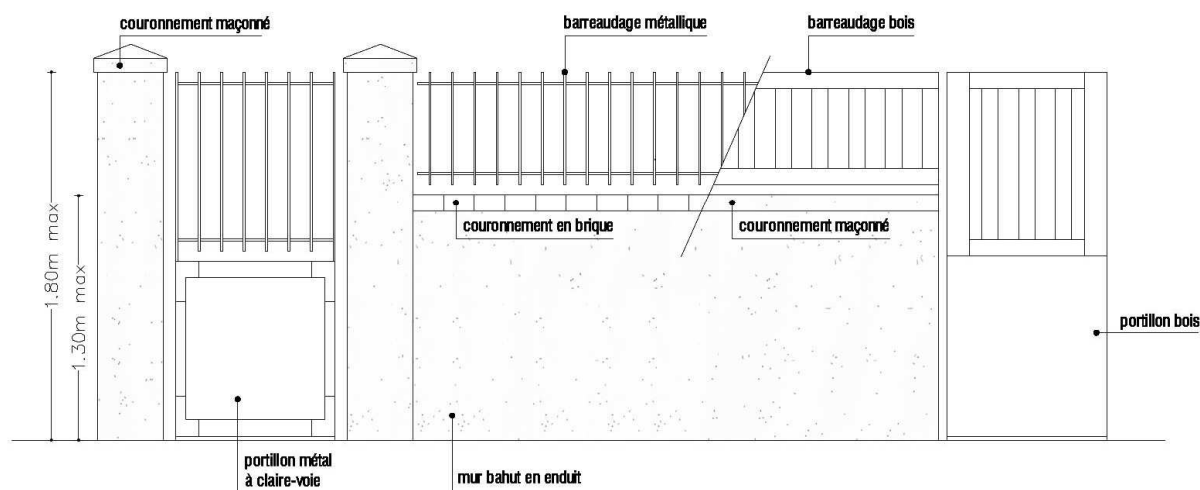
11.6.9. De plus, dans le reste de la zone :

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.

ARTICLE UG.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 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.

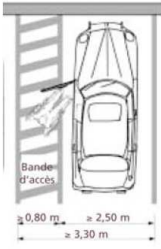
Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale (CDAC), l'emprise au sol des surfaces des aires de stationnement (bâties ou à l'air libre) doit être inférieure ou égale aux trois quarts de la surface de plancher affectée au commerce.

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 :

	Automobile	Emplacement PMR	Deux-roues motorisés
Longueur minimale	5,00 m	5,50 m 6,20 m en cas de garage fermé ou de box	2,50 m
Largeur minimale	2,50 m 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 2,50 m + 0,80 m + 2,50 m pour les places groupées 	1,25 m
Dégagement minimal	6 m 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
Habitations	<ul style="list-style-type: none"> – parc de stationnement ≤ 40 places : 50 % des places de stationnement motorisés doivent être raccordables ; – parc de stationnement > à 40 places : 75 % des places de stationnement doivent être raccordables ; avec un minimum de 1 place.
Service public Industrie Tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> – parc de stationnement ≤ à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ; – parc de stationnement >à 40 places : 20 % des places de stationnement doivent être raccordables ; avec un minimum de 1 place.
Ensemble commercial	<ul style="list-style-type: none"> – parc de stationnement ≤ à 40 places : 5 % des places de stationnement doivent être raccordables ; – parc de stationnement est >à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ; avec un minimum de 1 place.

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 3m² ;

- 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
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale inférieure ou égale à 500 m² : 2 places de stationnement par logement, dont au minimum 1 place sous forme de garage clos et couvert. • Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale supérieure à 500 m² : A moins de 500 m d'une gare RER : 1 place de stationnement pour 55 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement. A plus de 500 d'une gare RER : 1 place de stationnement pour 40 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 1,5 place de stationnement par logement. • Logements locatifs sociaux 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 : 	<p>Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75 m² par logement,</p> <p>Pour les logements T3 et plus : 1,5 m² par logement,</p> <p>avec une superficie minimale de 3 m².</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>A moins de 500 m d'une gare RER : 0,5 place de stationnement par logement.</p> <p>A plus de 500 d'une gare RER : 1 place de stationnement par logement</p> <p>• Hébergement pour personnes âgées, résidences universitaires, foyers de jeunes actifs : 1 place de stationnement pour 3 lits.</p>	
Hébergement hôtelier	<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.
Bureaux	<p>A moins de 500 m d'une gare RER : 1 place de stationnement maximum pour 55 m² de Surface de Plancher.</p> <p>A plus de 500 d'une gare RER : 1 place de stationnement maximum pour 55 m² de Surface de Plancher.</p>	<p>1 local de 3 m² puis 1,5 m² supplémentaire par tranche de 100 m² 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>
Services publics ou d'intérêt collectif	<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 m² 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>
Artisanat	<p>Surface de Plancher ≤ 150 m² : Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Surface de Plancher > 150m² : 1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m² de SdP.</p>	<p>Surface de Plancher ≤ 150 m² : Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Surface de Plancher > 150m² : 1 local de 3 m² puis 1,5 m² supplémentaire par tranche de 300 m² 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 UG.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, 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 m² 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 m²**. 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.

ARTICLE UG.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

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.

