



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 À LA ZONE UPE

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à la partie de la zone d'activités de Paris-Est implantée sur le territoire communal de Lognes. Cette ZAC a vocation à accueillir des activités économiques « classiques », profitant de l'excellente desserte par des axes routiers majeurs (A4, Francilienne).

L'objectif de ce règlement est de permettre une adaptation des constructions à l'évolution des besoins des entreprises, tout en préservant la qualité architecturale et paysagère de cette zone d'activité.

ARTICLE UPE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ou forestières ;**
- **Les constructions à usage d'habitation**, à l'exception de celles autorisées à l'article UPE.2 ;
- **Les aires d'accueil des gens du voyage**, sauf exceptions précisées à l'article UPE.2 ;
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration**, à l'exception de ceux autorisés à l'article UPE.2 ;
- **Les activités de stockage et de traitements des matériaux de construction ou de voirie ;**
- **Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;**
- **L'aménagement de terrains de camping et caravaning**, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs ;
- **Le stationnement de caravanes**, en dehors des aires réservées à cet effet, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises

et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

- **Les affouillements et exhaussements du sol**, qui n'ont pas de rapport direct avec la réalisation de travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de voirie ou réseaux divers ;
- **Les dépôts à l'air libre et les décharges de toute nature**, à l'exception de ceux autorisés à l'article UPE.2 ;
- **L'ouverture et l'exploitation des carrières.**

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

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

2.1. Rappels :

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

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

- **Les constructions à usage d'habitation**, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone ;

- **L'aménagement et l'extension mesurée des aires d'accueil destinées aux gens du voyage ;**
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration, à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;**
- **Les dépôts à l'air libre de résidus industriels, lorsqu'ils sont établis sur le site d'une activité autorisée sur la zone, sous réserve de respecter les dispositions de l'article UPE.11.**

2.3. Protections, risques et nuisances :

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

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

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

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

Risques liés aux effets de la sécheresse sur les constructions :

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

ARTICLE UPE.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

3.1. Accès

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

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

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

A ce titre, les accès directs aux parcelles sont interdits à partir de la A47 et de la RN 104.

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

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

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

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

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

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

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

3.1.4 **Aucun accès carrossable ne peut avoir une largeur inférieure à 6 mètres.**

3.1.5 Constructions existantes :

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

3.2. Voies nouvelles

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

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

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

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

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

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

4.1. L'alimentation en eau potable :

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

4.2. Assainissement

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

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

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

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

4.2.1. Eaux usées

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Gestion du stockage des déchets

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

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

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

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

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

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

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

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

Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits, sauf à titre exceptionnel et provisoire, et uniquement dans des bennes à déchets industriels qui seront soustraites à la vue par un aménagement approprié (cf. article UPE.11).

4.4. Les dessertes électriques et de télécommunications

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

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

ARTICLE UPE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

Les constructions doivent être implantées conformément aux **emprises constructibles** définies au document graphique.

6.1. Les marges de recul peuvent être utilisées pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Elles peuvent également recevoir, sous condition que ces édifices soient traités en harmonie avec la clôture, les bâtiments et le paysage :

- les logements de gardien, les postes de garde ;
- les postes publics ou privés de transformation, de coupure et de détente gaz ;
- les aires de ramassage des déchets ;
- les murets et jardinières supportant le sigle et la raison sociale des sociétés.

6.2. Les constructions doivent respecter la zone non aedificandi suivante :

Il est instauré une zone non aedificandi dans une bande de 70 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la A4.

A l'intérieur de cette zone, ne sont autorisés que les équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers, ainsi que les aménagements d'espaces verts, d'espaces sportifs et de stationnements au sol, à l'exclusion de toute superstructure.

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

7.1. Les constructions doivent être implantées conformément aux **emprises constructibles** définies au document graphique.

7.2. Les constructions doivent respecter une marge de retrait supérieure ou égale à **6 mètres** par rapport aux limites séparatives.

7.3. En cas de construction issue d'une composition d'ensemble, les marges imposées ci-dessus peuvent être mesurées de façades à façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UPE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

- **la hauteur de la façade la plus élevée**, avec un minimum de **8 mètres**, si l'une des façades comporte des baies transparentes ;
- **la ½ de la façade la plus élevée**, avec un minimum de **2,50 mètres**, si l'une des deux façades est aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

ARTICLE UPE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la superficie totale du terrain.

9.2. Il **n'est pas fixé de règle** pour les commerces, les hébergements hôteliers, ainsi que pour les services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UPE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La **hauteur totale** des constructions ne peut dépasser **20 mètres**.

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

10.2. De plus, les constructions doivent respecter les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Lognes – Emerainville.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les revêtements en ciment gris sont interdits.

En raison des risques pour la navigation aérienne, l'usage de **matériaux réfléchissants** est strictement interdit. Les matériaux verriers transparents non réfléchissants ne seront utilisés que pour les baies d'ouvertures.

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

La nature et les coloris des matériaux doivent respecter le Schéma Directeur de Coloration de la zone, joint en annexe du présent règlement.

11.2.5. Les ravalements doivent respecter les prescriptions définies ci-dessus. Ils doivent être réalisés en utilisant des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.

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

11.3. Les toitures :

- **Les toitures** doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment est interdite.
- Les **toitures en pente** ne doivent pas être visibles de l'extérieur et doivent donc être dissimulées par un acrotère horizontal.
Les toitures en pente peuvent être visibles seulement dans le cas d'une architecture modulaire par l'application d'un système répétitif. L'aspect des constructions et le choix des matériaux feront alors l'objet d'une recherche particulière. Le nombre des modules par corps de bâtiment sera au moins égal à 3.
- Les parties de construction édifiées en superstructures et les **édifices de matériels techniques** (tels que machineries d'ascenseur, de réfrigération, de climatisation, sortie de secours, ...) doivent être intégrées dans la composition du bâtiment.
- De même, les **garde-corps et lignes de vie** situés sur les toitures terrasses doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils doivent de préférence être dissimulés par un acrotère horizontal et ne pas être visibles depuis les espaces publics.

11.4. Les clôtures et entrées des unités foncières :

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

11.4.1. Les entrées des unités foncières :

Afin de marquer l'entrée des unités foncières, un mur plein, réalisé en maçonnerie enduite et/ou recouvert d'un parement appareillé en lits horizontaux,

d'une hauteur maximum de 2 mètres, sera édifié sur un linéaire de 3 mètres minimum de part et d'autre de l'entrée.

Ce mur permettra l'installation des **coffrets techniques** (GDF, EDF, ...), logos, enseignes et/ou boîtes aux lettres. Son aspect doit être en harmonie avec les clôtures et les façades des constructions.

Si le bâtiment est implanté en recul par rapport à l'alignement, **l'entrée peut être en recul de 5 mètres minimum** de la limite sur voie et aura au moins 6 mètres de large. Ses retours supporteront le portail.

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

14.4.2. Les clôtures :

En bordure de voie et sur les limites séparatives, les clôtures doivent être implantées à l'alignement et constituées soit :

- d'un **barreaudage** métallique vertical simple ou **d'un grillage** rigide à mailles rectangulaires verticales, toute hauteur, doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un **muret** protégé par un chapeau, d'une hauteur maximum de 0,40 mètre maximum, enduit ou recouvert d'un parement appareillé en lits horizontaux, **surmonté d'un barreaudage** métallique vertical simple **ou d'un grillage** rigide à mailles rectangulaires verticales, doublé ou non d'une haie végétale.

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

Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement seront admis.

Une unité d'aspect est recommandée sur l'ensemble de la zone.

Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...), ainsi que les écrans de tôles, les brises vues ou canisses en plastique, les bâches quelle que soit leur nature, sont formellement interdits.

11.5. Les constructions techniques :

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

11.6. Le mobilier urbain, enseigne, publicité, sigle ou raison sociale :

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

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

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

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

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

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

11.8. Dispositions diverses :

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

Le stockage se fera soit :

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

11.8.2. Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits, sauf à titre exceptionnel et provisoire, et uniquement dans des bennes à déchets industriels, qui seront soustraites la vue par un aménagement approprié.

ARTICLE UPE.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 UPE.13.

12.1. Règles générales

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos, correspondant aux besoins propres des constructions ou installations, **doit être assuré en dehors**

des voies et espaces publics, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols.

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

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

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

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

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

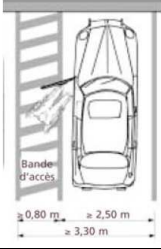
De plus, ces aires de stationnement doivent comporter des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration ou l'évaporation des eaux pluviales.

12.2. Pour le stationnement des véhicules motorisés

12.2.1. Dimensions des places de stationnement motorisées

Tout emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

	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 \leq 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 \leq 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 \leq 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 	<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>d'habitation, totale supérieure à 500 m² :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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>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> <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement pour personnes âgées, résidences universitaires, foyers de jeunes actifs : 1 place de stationnement pour 3 lits. 	
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</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>

	<p>place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande.</p> <p>Il appartient également au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.</p>	
Commerces	<p>Surface de Plancher ≤ 200 m² : Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Surface de Plancher > 200m² : 1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de SdP.</p> <p>Restaurant :</p> <p>Surface de Plancher ≤ 200 m² : Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Surface de Plancher > 200m² : 1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 15 m² de SdP.</p>	<p>Surface de Plancher ≤ 200 m² : Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Surface de Plancher > 200m² : 1 local de 3 m² puis 1,5 m² supplémentaire par tranche de 200 m² de SdP.</p> <p>Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale : 1 espace de 3 m² minimum, si le parc de stationnement accueille moins de 40 places de stationnement motorisé 1 espace de 15 m² minimum, si le parc de stationnement accueille plus de 40 places de stationnement motorisé.</p> <p>L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).</p>
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>
Industrie	<p>1 place de stationnement pour les véhicules légers, par tranche de 100 m² de Surface de Plancher.</p> <p>Il appartient au pétitionnaire, en fonction de la nature de son activité, d'estimer les besoins en stationnement pour les poids lourds.</p>	<p>Surface de Plancher ≤ 500 m² : Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Surface de Plancher > 500 m² : 1 local de 3 m² puis 1,5 m² supplémentaire par tranche de 500 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>
Entrepôts	<p>1 place de stationnement pour les véhicules légers, par tranche de 300 m² de Surface de Plancher.</p> <p>Il appartient au pétitionnaire, en fonction de la nature de son activité, d'estimer les besoins en stationnement pour les poids lourds.</p>	<p>Surface de Plancher ≤ 1000 m² : Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Surface de Plancher > 1000 m² : 1 local de 3 m² puis 1,5 m² supplémentaire par tranche de 1000 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 UPE.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATERIE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS
--

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

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

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

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

13.3. Les espaces effectivement plantés et/ou engazonnés doivent couvrir une superficie au moins égale à **20% de la surface totale du terrain**.

13.4. Ils doivent faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble et être plantés à raison d'**au moins un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces libres**. Les arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

Les arbres doivent être choisis, afin que leur développement soit compatible avec les servitudes aéronautiques de dégagement.

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

13.5. Les marges de recul et de retrait doivent être paysagées et traitées en pelouses, plantées ou tapissées de plantes buissonnantes et d'arbres d'essences locales, dont le développement est compatible avec les servitudes aéronautiques.

13.6. Les aires de stationnement de surface pour les véhicules légers doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et ne pas être visibles depuis l'espace public. Elles doivent être traitées en matériaux perméables (gazon renforcé type evergreen ou pavés à joints enherbés) et plantées à raison d'**au moins un arbre de haute tige toutes les deux places ou tous les 50 m²**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

13.7. Les cours de manœuvres et parkings des véhicules lourds seront cachés à la vue depuis l'espace public, par leur disposition ou par toute mesure appropriée.

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

ARTICLE UPE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règles.

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

Il n'est pas fixé de règle.

