

5.1 PLU DE BRUNOY

REGLEMENT

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2016

Révision arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2019

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2021

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2026

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2026

Le Maire

BRUNOY

SOMMAIRE

Titre 1 Dispositions générales 5
Titre 2 Dispositions applicables aux zones urbaines U 15
ZONE UA – Zone urbaine à dominante d'activités économiques 17
ZONE UB – Zone urbaine mixte d'entrée de ville 30
ZONE UC – Centre Ville élargi 44
ZONE UE – Zone urbaine à dominante d'équipements d'intérêt collectif 67
ZONE UHM – Zone urbaine à dominante 81
d'habitat collectif – Les Hautes Mardelles 81
ZONE UO – Secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites de « secteurs d'aménagement » valant règlement 93
ZONE UP – Tissu à dominante d'habitat individuel 95
ZONE UR – Zone urbaine à dominante d'habitat collectif 121
Titre 3 Dispositions applicables aux zones naturelles N 139
ZONE N – Zones naturelles 141
Titre 4 Dispositions particulières au titre de la préservation du Patrimoine naturel Brunoyen 150
Titre 5 Dispositions particulières au titre de la préservation du Patrimoine Brunoyen remarquable 155
Titre 6 Emplacements réservés et servitudes de localisation 161
Titre 7 Lexique 165

TITRE 1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme (PLU) est établi en vertu des articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L. 151-8 du Code de l'Urbanisme qui dispose que le règlement fixe en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101 à L. 101-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Brunoy.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

1. Les articles L.101-2, L.424-1, L.421-4, R.111-2 à R.111-5, R.111-26, et R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et annexées au présent plan local d'urbanisme.
3. Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) adopté le 18 février 2019, valant Servitude d'Utilité Publique ;
4. Les articles du Code de l'Urbanisme concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU.
5. La Loi du 11 Juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.
6. La Loi du 22 Juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.
7. La Loi du 15 Juillet 1845 définissant le retrait minimum à observer par les constructions par rapport à la limite légale du chemin de fer qui est de 2 mètres.

Article 3 - Effets du règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, exhaussements des sols et ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement que le Plan Local d'Urbanisme définit dans certains secteurs.

Conformément aux articles L.421-6 et L.421-8 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même si celle-ci n'est pas soumise à autorisation ou déclaration à l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles et forestières à protéger (N) délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des sous-zones et des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

4.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines « U » (article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme), correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone UA incluant les secteurs et sous-secteurs UA1, UAr1 et UAr2 ;
- *La zone UB ;*
- La zone UC composée des secteurs et sous-secteurs UCr1, UCr2, UCr3, UCr4 et UCg ;
- La zone UE composée des secteurs et sous-secteurs UEr1, UEr2, UEr3, UEr4, UEs et UEs1 ;
- La zone UHM ;
- La zone UO ;
- La zone UP incluant les secteurs et sous-secteurs UPp, UPdv, UPdvr, UPh, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4 ;
- La zone UR incluant les secteurs URr1, URr2, URr3 et URr4.

4.2. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme) sont « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.* »

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone N, comportant, en outre, les secteurs Nj, Nl, Nr.

4.3. Autres dispositions figurant sur les pièces graphiques du règlement

- Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer**, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Les EBC sont représentés sur les documents graphiques par des ronds verts. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, mais aussi à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le régime des Espaces Boisés Classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

- Les terrains classés comme **Espaces verts paysagers à préserver (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les Espaces verts paysagers (EVP) sont représentés sur les documents graphiques par un figuré en forme de triangles verts. Ils correspondent à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Ces Espaces verts paysagers (EVP) ne constituent pas des espaces boisés, mais des espaces de respiration publics ou privés dans le tissu urbain constitué.

- Des **alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les alignements d'arbres à préserver ou à créer sont représentés sur les documents graphiques par des ronds pleins de couleur verte. Ils correspondent également à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Situés sur le domaine public ou privé, ils participent de la trame verte communale et constituent des continuités écologiques à préserver. Cette protection n'interdit pas leur abattage, notamment pour des raisons phytosanitaires justifiées par une étude ad hoc, mais rend impératif leur remplacement ;

- Des **arbres remarquables à protéger au titre au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les arbres remarquables à protéger sont représentés sur les documents graphiques par un rond de couleur verte avec une croix verte à l'intérieure. Ils correspondent également à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Situés sur le domaine public ou privé, ils participent de la trame verte communale et constituent des continuités écologiques à préserver. Cette protection n'interdit pas leur abattage, notamment pour des raisons phytosanitaires justifiées par une étude ad hoc, mais rend impératif leur remplacement ;

- Des **éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** identifié par une étoile rouge et un numéro sur le document graphique ;

- Des **sentes à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** identifié par des tirets rouges sur le document graphique ;

- Des **perspectives visuelles à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** identifié par un cône vert sur le document graphique ;

- Des **linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme** identifiés par des losanges orange sur le document graphique.

- Les **emplacements réservés définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts** identifiés par un quadrillage rouge sur le document graphique.

- Une **servitude au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, indiquant la localisation d'une passerelle piétonne.**

- Des **Servitudes de mixité sociale au titre des articles L.151-15 et L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme** identifiées par un quadrillage bleu et un numéro sur le document graphique ;

- Des **règles de hauteurs spécifiques et des séquences urbaines à maintenir en lien avec les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (SPR).** Les règles de hauteurs spécifiques sont identifiées par des hachures jaunes sur le document graphique et les séquences urbaines par des ronds bleus ;

- Le **périmètre de 500m autour de la gare de Brunoy ;**

- Le **périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** conformément au Code de l'Urbanisme. Certaines de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) valent règlement. Pour les prescriptions se rapportant à ces secteurs, il est donc nécessaire de se reporter au document **3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Article 5 - Procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration préalable (article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme).

Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir (article R.421-27 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Adaptations mineures

1. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé au titre de l'adaptation mineure que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2. Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 7 - Reconstruction d'un bâtiment à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU ou le PPRN en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Dans le présent PLU, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dans toutes les zones, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article 8 - Protection des sites archéologiques

En application notamment de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 et des décrets n°2002-89 du 16 janvier 2002 et n°2004- 490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Au terme de ces lois, les découvertes fortuites doivent être signalées immédiatement à la **Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie.**

Article 9 - Isolement acoustique des constructions

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lequel existent des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la Loi n° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.

La commune de Brunoy est concernée par les dispositions des arrêtés préfectoraux suivants :

- n°0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant ;
- n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant ;
- n°2005-DDE-SEPT-0331 du 20 décembre 2005 relatif au classement sonore du transport en commun en site propre de l'agglomération d'Évry et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant ;

- n°326 du 14 août 2018 portant approbation des cartes de bruit stratégiques relatives aux infrastructures ferroviaires SNCF Réseau dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains sur le département de l'Essonne ;
- n°108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.
- n°2010-DDT-SE N°112 du 14 octobre 2010 approuvant les cartes stratégiques de bruit première échéance correspondant aux infrastructures routières dont le trafic dépasse les 6 millions de véhicules par an, les voies ferrées supportant plus de 60 000 passages de trains par an ;
- n°2012-DDT-SE N°487 du 7 novembre 2012 approuvant le plan de prévention du bruit (PPBE) de première échéance ;
- n°2014-DDT-SE N°322 du 12 août 2014 approuvant les cartes stratégiques de bruit deuxième échéance correspondant aux infrastructures routières dont le trafic dépasse les 3 millions de véhicules par an ;
- n°2016-DDT-SE N°449 du 25 avril 2016 approuvant le PPBE de deuxième échéance ;
- n°2019-DDT-SE-130 du 18 mars 2019 approuvant le PPBE des infrastructures ferroviaires de troisième échéance dans le département de l'Essonne dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains.

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée.

Article 10 - Risques naturels et technologiques

La commune de Brunoy est répertoriée au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) mis à jour le 3 juin 2014 par arrêté préfectoral n°514 pour :

- risque inondation reconnu par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 ;
- risque de mouvement de terrain avec un aléa fort : à ce jour, il n'existe pas de Plan de Prévention de ce risque malgré la demande de la commune auprès de la Préfecture ;
- risque de transport de matières dangereuses par canalisation, voie routière et voie ferroviaire.

La commune est également soumise à l'existence d'un aléa retrait-gonflement des argiles sur l'ensemble de son territoire. L'article 68 de la loi Elan insère une sous-section au sein du code de la construction et de l'habitation et crée les articles L. 112-20 et suivants. Ces dispositions viennent encadrer la prévention des risques liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux est venu préciser les modalités d'application. Ces dispositions sont codifiées au sein des articles R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation.

Depuis le 1er octobre 2020, la réalisation d'une étude géotechnique est obligatoire, préalablement à toute vente (arrêté du 22 juillet 2020 paru au Journal Officiel le 9 août 2020).

Dans les secteurs UPdv et UPdvr, ainsi que dans tous les secteurs soumis à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée préalablement à tout projet de construction, y compris lors de la réalisation d'extension d'une construction existante ou de construction d'une annexe.

Les recommandations visant à réduire le risque sont consultables en annexes du présent PLU, ainsi que sur le site internet georisques.

Article 11 - Droit de préemption urbain

La commune a mis en place le droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal : zones urbaines (zones U) (article L.211-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 12 - Accès

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès du service gestionnaire de la voirie communale ou départementale, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Article 13 - Servitude de cour commune

Les propriétaires de terrains contigus peuvent ménager entre leurs bâtiments des servitudes visant à ne pas bâtir ou à ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant. Ces servitudes de « cour commune » sont créées en vertu des articles L.471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La servitude de cour commune est instituée par acte authentique.

Article 14 - Sursis à statuer

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants, en application de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme :

« Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1) *Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;*
2) *Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;*
3) *Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.*

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. (...) »

L'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme précise :

« L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable. »

Article 15 - Stationnement

Lorsque les dispositions règlementaires applicables aux zones urbaines prescrivent un nombre de places de stationnement par logement pour les constructions neuves à usage d'habitation, il convient d'appliquer ces mêmes dispositions pour toute création de logement, que ce soit par changement de destination ou par aménagement d'une construction existante.

Lorsqu'une division en vue de créer au moins un lot à bâtir a pour effet de supprimer le stationnement qui permettait de satisfaire aux besoins de la parcelle bâtie, les places de stationnement correspondantes devront être réalisées sur le lot bâti, après obtention, le cas échéant, de l'autorisation d'urbanisme correspondante.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Article 16 - Dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots créés.

Article 17 - Libre écoulement des eaux de source

Concernant les eaux de sources, il est rappelé que les dispositions des articles 640 à 642 du Code Civil s'appliquent : le propriétaire peut disposer des eaux de sources et/ou en assurer la continuité d'écoulement vers le fond inférieur, **sans jamais aggraver la situation existante avant travaux**.

Toute nouvelle construction doit limiter au maximum son impact sur la circulation des eaux.

Article 18 - Zones humides

A l'échelle du bassin versant, le règlement du SAGE de l'Yerres renforce la protection des zones humides en interdisant :

- Toute opération entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides identifiées en classes 1, 2, 3 [dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de la DRIEE Ile-de-France] sur la carte n°36 bis de l'atlas, de plus de 1000 m² en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement et de l'article 3.3.1.0 de la nomenclature issue du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006.

Sauf dans les cas suivants :

- Pour les classes 2 et 3, si le caractère humide de la zone, qui doit être étudié et précisé dans le cadre du dossier d'incidence, est infirmé au droit du projet. Et sauf si le projet est déclaré d'Intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité, salubrité publiques.
- En ce qui concerne la classe 1, le caractère humide de la zone étant avéré et délimité suivant les critères de l'arrêté 2008 modifié en 2009, aucune étude complémentaire n'est requise et les opérations de plus de 1000 m² d'impact entrainant son assèchement, sa mise en eau, son imperméabilisation ou son remblai sont interdites, sauf si le projet est déclaré d'Intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité, salubrité publiques.

> Pour des opérations effectuées là où la présence de zone humide est jugée peu probable sur la carte 36 bis (classe 4 = classe complémentaire des 4 autres, matérialisée en blanc sur la carte 36 bis), il est toutefois nécessaire, en cas de suspicion de zones humides par la police de l'eau ou des installations classées, de demander à ce que le caractère humide de la zone soit étudiée dans le dossier d'incidence. Si le caractère humide de la zone est confirmé, le premier alinéa du présent article s'applique à l'opération visée, pour la zone humide concernée, identifiée en classe 4 sur la carte 36bis.

Article 19 - Création et règlementation des vues

Il est rappelé que les dispositions des articles 675 à 680bis du Code Civil s'appliquent, imposant des règles de distance pour la création de vues.

Article 20 - Illustrations

Les schémas servent de supports d'illustration au contenu du règlement. En cas d'imprécision sur les schémas ou d'incohérence avec le règlement, c'est ce dernier qui prime d'un point de vue réglementaire.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U

ZONE UA – Zone urbaine à dominante d'activités économiques

Extrait du rapport de présentation

La zone UA est une zone urbaine à dominante d'activités économiques.

Brunoy est une commune essentiellement résidentielle. Néanmoins, le maintien des emplois existants et la création de nouveaux emplois constituent des axes forts du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Certaines entreprises, situées dans le tissu pavillonnaire et tout à fait compatibles avec l'habitat, connaissent aujourd'hui une forte pression foncière et certaines ont déjà commencé à muter vers de l'habitat, au détriment de la diversité des fonctions urbaines. Le présent PLU souhaite éviter cette dérive. Ainsi, il a été fait le choix de délimiter précisément les principaux secteurs à vocation économique par un zonage adapté, parfois à la parcelle.

La zone UA comprend deux secteurs :

- Le secteur UA1, rue de Cercay, à destination de bureaux ;
- Le secteur UAr, couvert par le SPR est composé de 2 sous-secteurs :
  - UAr1, rue des Vallées, à destination de bureaux ;
  - UAr2, correspond au centre commercial Talma, à destination de commerces et d'activités de services.

Tableau de correspondance entre les différents secteurs et sous-secteurs du PLU et les aires patrimoniales du SPR		
PLU		**SPR**
Secteur	**Sous-secteur**	
UAr	UAr1	AP3a : rue des Vallées et rue du Réveillon
	UAr2	AP2c : linéaire de la RD94

La zone UA est concernée par :

> des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
> des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
> des éléments de patrimoine bâti remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
> des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ;
> le Plan de Prévention du Risque inondation de la vallée de l'Yerres, approuvé le 18 juin 2012 ;
> le Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé le 18 février 2019 et annexé au présent PLU.

Chapitre UA.I – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UA.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

> **Dans le secteur UA1, ainsi que le sous-secteur UAr1,** les sous-destinations suivantes sont interdites :
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière;
- L'hébergement ;
- L'artisanat et le commerce de détail ;
- Le commerce de gros ;
- La restauration ;
- Le cinéma ;
- Les salles d'art et de spectacle ;
- L'industrie ;
- L'entrepôt ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

> **Dans le sous-secteur UAr2,** les sous-destinations suivantes sont interdites :
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière;
- L'hébergement ;
- Le cinéma ;
- Les salles d'art et de spectacle ;
- L'industrie ;
- L'entrepôt;
- Les centres de congrès et d'exposition.

> **Dans le secteur UA1, ainsi que les sous-secteurs UAr1 et UAr2,** sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :
- Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- L'ouverture de carrière ;
- Toute zone humide de plus de 1 000m^2 (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particulier ;
- Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400m^2 dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

Paragraphe UA.I-2 - Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

> **Dans le secteur UA1 et les sous-secteurs UAr1 et UAr2,** sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :
  - Parmi la destination « commerces et activités de service », les sous-destinations « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hébergement hôtelier et touristique »;
  - L'ensemble des constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »;
  - Parmi la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », la sous-destination « bureau ».

> **Dans le sous-secteur UAr2 uniquement,** sont également autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :
  - Parmi la destination « commerces et activités de service", les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration ».

> **Dans le secteur UA1, ainsi que les sous-secteurs UAr1 et UAr2, sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :**
  - Les logements uniquement si ils sont destinés au gardiennage strictement encadré.

> **Dans le secteur UA1, ainsi que les sous-secteurs UAr1 et UAr2,** sont également autorisés les usages et affectations des sols suivantes :
  - Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires ;
  - Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication à condition qu'ils soient situés à une distance minimum de 300 mètres des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
  - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;
  - Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
  - Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme s'imposent.
  - La construction et l'utilisation des sols sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la préservation des milieux naturels (dont les zones humides) et des paysages (article L.101-2 du Code de l'Urbanisme).

Paragraphe UA.I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre UA.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UA.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UA.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

> **Dispositions générales :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

> **Dispositions particulières, sauf dispositions contraires édictées dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable :**

- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité et dans le respect des prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
    - lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
    - dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
    - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
    - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UA.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> **Dispositions générales** :

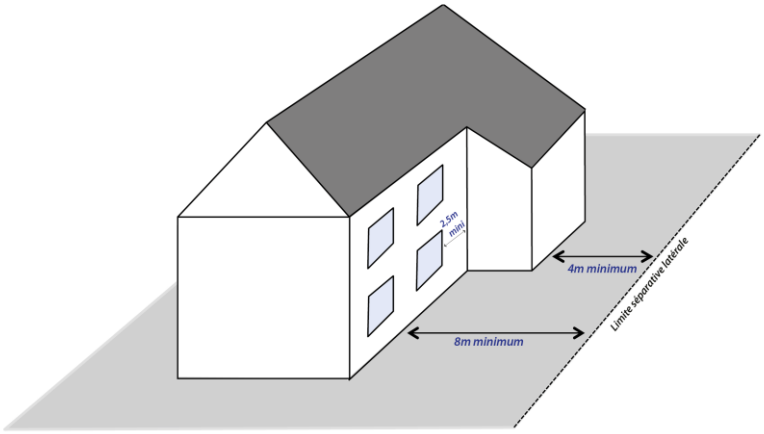
Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8m.

Pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 4m.

Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.



En outre, les constructions nouvelles, les extensions/surélévations des constructions existantes, ainsi que tous travaux portant sur les clôtures doivent respecter les prescriptions édictées dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable.

> **Dispositions particulières, sauf dispositions contraires édictées dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable :**

- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe UA.II-1-1 du présent règlement.

- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité et dans le respect des prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
    - dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
    - dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
    - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UA.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- Pour les parties de façades comportant des baies : la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres ;
- Pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle) : 4 mètres minimum.

Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- entre une construction principale et une annexe ou un garage non contigü.

UA.II-1-4. Emprise au sol des constructions

> **Dispositions générales** :

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

> **Dispositions particulières** :

Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UA.II-1-5. Hauteur des constructions

> **Calcul de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (avant travaux).

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

D'une manière générale, la hauteur des constructions nouvelles doit prendre en compte par un traitement architectural approprié la hauteur des bâtiments mitoyens.

> **Hauteur maximale des constructions**

Dans toute la zone UA, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10m au faîtage.

Paragraphe UA.II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

> **Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

- Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

- Les nouvelles constructions doivent promouvoir un vocabulaire contemporain de qualité dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle.
- Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

> Toitures :

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, polychlorure de vinyle (P.V.C.) translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

Les flux rampants courants en toiture doivent être masqués et intégrés dans la volumétrie de couverture du bâtiment.

Les toitures terrasses doivent avoir un revêtement de couleur blanche ou claire.

> Façades - Pignons :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 20m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec autant de soin que les constructions principales. Elles doivent également tenir compte des clôtures situées sur les parcelles mitoyennes, avec lesquelles elles doivent être en harmonie.

Les clôtures sur rue ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,80m de hauteur, piliers exclus.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2m.

Les clôtures sur rue et en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Les clôtures dites "de sécurité" seront admises pour les activités qui le justifient et feront l'objet d'une étude particulière lors du dépôt de permis de construire.

> Dispositions diverses :

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale.

En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie ;
- être masqués par un coffrage adapté.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Annexes – Garages – Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> Façades et vitrines commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effecteur dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

> Isolation Thermique Extérieure (ITE)

L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.

L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine brunoyen remarquable (cf. Titre 5 du présent règlement).

Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

> Dispositions particulières :

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UA.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UA.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UA.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence locale, adaptée au milieu, susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m^2 de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UA.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable

> **Modalités de calcul :**

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+…+(surface de type N x coefficient N)

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

> **Dans l'ensemble de la zone UA, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :**

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 20% de la surface de la parcelle.

UA.II-3-3. Dispositions particulières :

Le coefficient de surface écoaménageable n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Paragraphe UA.II-4 - Stationnement

UA.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination d'un local ou d'une dépendance, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci).
Artisanat et commerce de détail **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 300 m² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 2 chambres.
Bureau	**Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :** 1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.
- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain.
- En cas de suppression de places de stationnement couvertes, celles-ci doivent être remplacées par des places nouvelles, également couvertes, obligatoirement réalisées sur le terrain.
- Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

- Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UA.II-3-2.

UA.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UA.III - Equipements et réseaux

Paragraphe UA.III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées

UA.III-1-1. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 16 mètres ou que le projet comporte plus de 15 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

UA.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Paragraphe UA.III-2 - Desserte par les réseaux

UA.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UA.III-2-2. Assainissement

Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UA.III-2-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

Le volume utile de l'ouvrage d'infiltration doit permettre de contenir une pluie décennale (hauteur de pluie de 43mm en 4h) avec une infiltration totale de celle-ci en une semaine. Ce volume doit être calculé en fonction d'un test de perméabilité. En l'absence de test de perméabilité, le SyAGE exige un ouvrage d'un volume utile minimum de $4m^3$ pour $100m^2$ de surface imperméabilisée.

Les eaux issues du ruissellement sur les voiries et parkings imperméables de plus de $300m^2$ devront transiter par des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant la dépollution de la pluie courante (8mm a minima). A défaut, un dispositif de dépollution doit être mis en place conformément aux prescriptions techniques du SyAGE.

UA.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

UA.III-2-5. Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent respecter le règlement du SIVOM en vigueur.

ZONE UB – Zone urbaine mixte d'entrée de ville

Extrait du rapport de présentation

La zone UB est une zone urbaine mixte d'entrée de ville. Elle correspond aux abords de la RN6.

Les premières études sur le réaménagement de la RN6 ont été réalisées par la Communauté d'agglomération Val d'Yerres – Val de Seine et permettent désormais d'envisager la mutation de ce secteur, aujourd'hui soumis à de fortes nuisances sonores et à une forte pollution liée au trafic de transit. Si cette zone doit conserver une vocation économique, une diversification des fonctions urbaines est envisageable, avec l'implantation de logements dans certains secteurs.

La zone UB est concernée par :

- des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des éléments de patrimoine bâti remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « OAP n°11 : L'Orée de Sénart ». Cette OAP ne vaut pas règlement. Tout projet doit néanmoins être compatible avec les principes d'aménagement qui y sont édictés ;

Chapitre UB.I – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UB.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

- *Les sous-destinations suivantes sont interdites :*
  - *Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière;*
  - *L'industrie ;*
  - *L'entrepôt .*

- *Sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :*
  - *Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*
  - *L'ouverture de carrière ;*
  - *Toute zone humide de plus de 1 000m² (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particulier ;*
  - *Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400m² dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.*

Paragraphe UB.I-2 - Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

> *Sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :*
- *L'ensemble des constructions de la destination « Habitation » ;*
- *L'ensemble des constructions de la destination « commerces et activités de services » ;*
- *Parmi la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », les sous-destinations « bureau » et « centre de congrès et d'exposition » ;*
- *L'ensemble des constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».*

> *Sont également autorisés les usages et affectations des sols suivantes :*
- *Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires ;*
- *Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication à condition qu'ils soient situés à une distance minimum de 300 mètres des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;*
- *Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;*
- *Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;*
- *Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme s'imposent.*
- *La construction et l'utilisation des sols sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la préservation des milieux naturels (dont les zones humides) et des paysages (article L.101-2 du Code de l'Urbanisme).*

Paragraphe UB.I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

> *Les programmes de construction à destination de logements comprenant plus de 10 logements ne sont autorisées qu'à la condition suivante :*
- ***Au moins 30 %** du nombre de logements prévus doivent être des logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat, avec un minimum de 4 logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat.*

Chapitre UB.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UB.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UB.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

> **Dispositions générales :**

Dans la zone UB située au Nord de la place de la Pyramide, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, sur le tronçon de voie indiqué dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- à l'alignement ou en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement sur les autres voies, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Dans la zone UB située au Sud de la place de la Pyramide uniquement, les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées ou en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement.

> **Dispositions particulières :**

- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité et dans le respect des prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
    - lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
    - dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
    - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
    - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UB.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> **Dispositions générales** :

Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes :

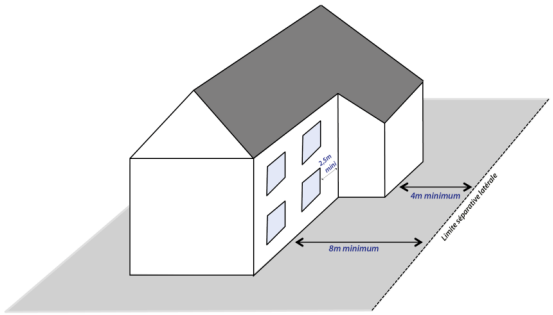
- peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives latérales ;
- doivent s'implanter en retrait de la limite de fond de parcelle.

En cas de retrait, celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8m.

Pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 4m.

Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.



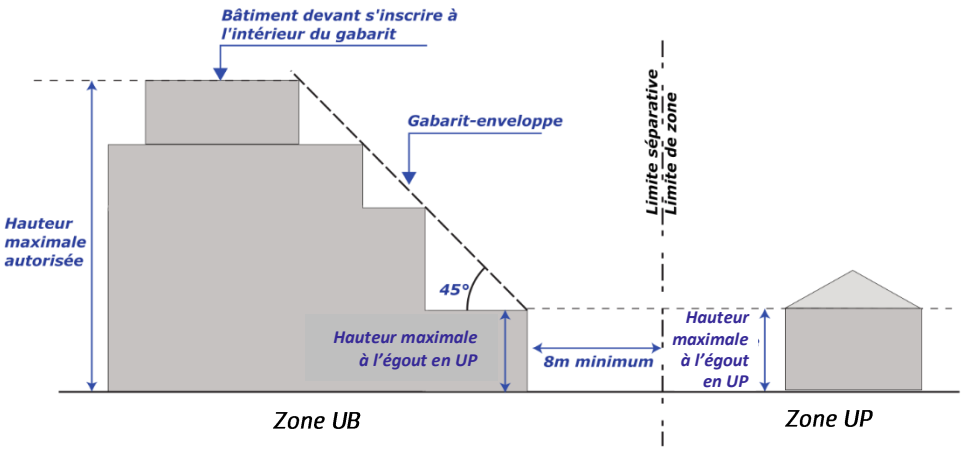
En outre, les constructions nouvelles, les extensions/surélévations des constructions existantes, ainsi que tous travaux portant sur les clôtures doivent respecter les prescriptions édictées dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable.

> **Dispositions particulières :**

- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe UB.II-1-1 du présent règlement.

- Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec la zone UP, les constructions doivent s'implanter à la fois :
    - en retrait de 8m minimum par rapport à ladite limite ;
    - et dans le respect d'un gabarit enveloppe formé par une verticale sur ce retrait d'une hauteur correspondant à la hauteur à l'égout autorisée en zone UP et se prolongeant par une oblique de 45° jusqu'à la hauteur maximale autorisée en UB.

Zone UB – Transition avec la zone UP



- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité et dans le respect des prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
    - dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
    - dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
    - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UB.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- Pour les parties de façades comportant des baies : la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres ;
- Pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle) : 4 mètres minimum.

Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- entre une construction principale et une annexe ou un garage non contigü.

UB.II-1-4. Emprise au sol des constructions

> **Dispositions générales** :

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

> **Dispositions particulières** :

Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UB.II-1-5. Hauteur des constructions

> **Calcul de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (avant travaux).

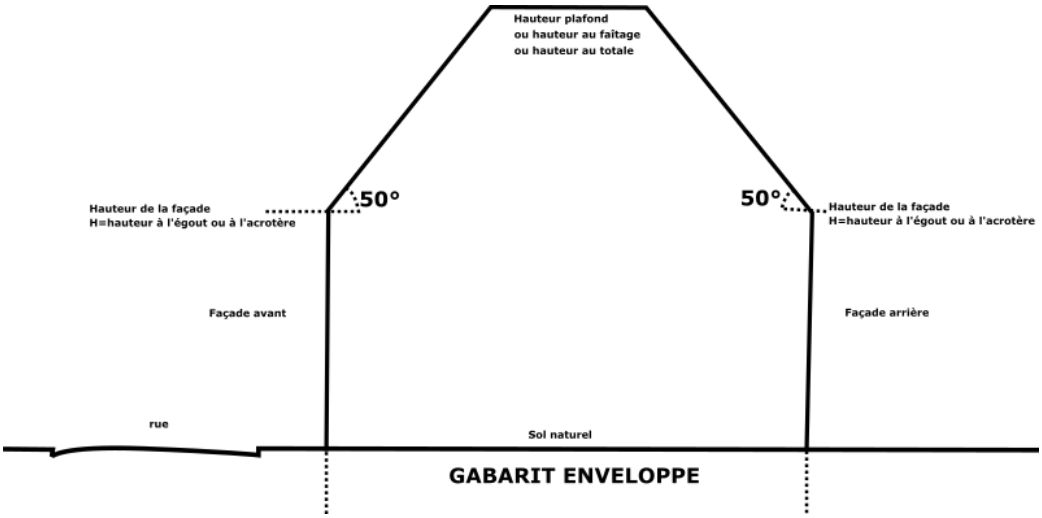
Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

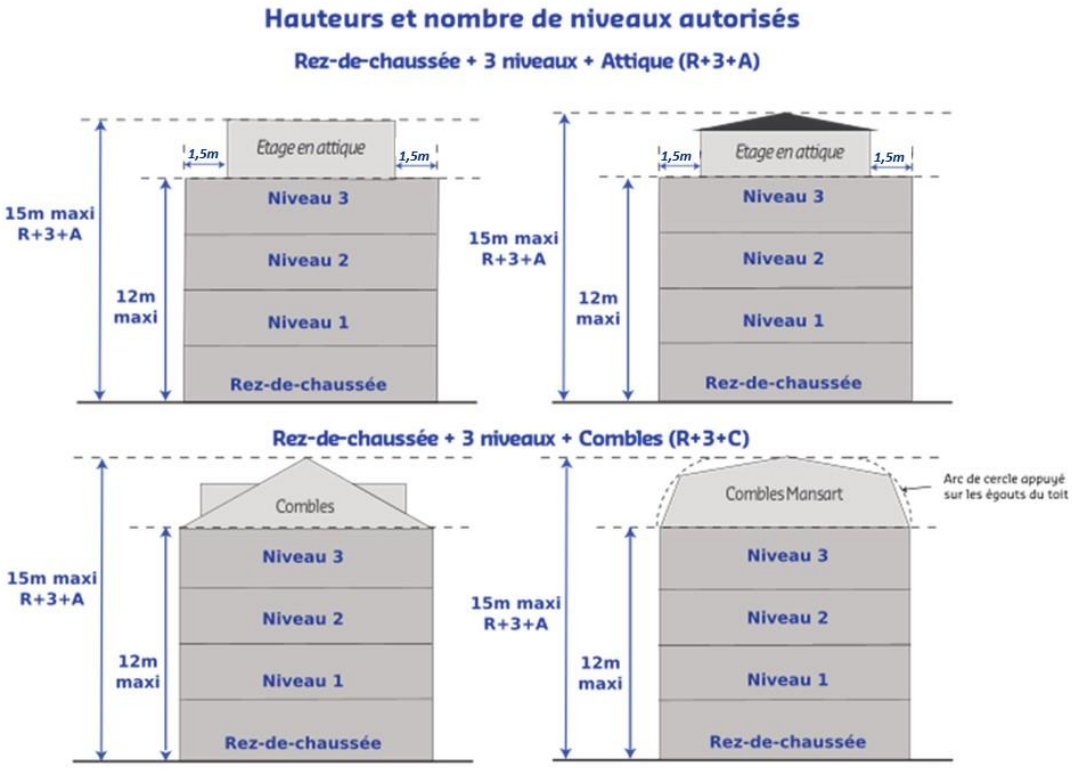
D'une manière générale, la hauteur des constructions nouvelles doit prendre en compte par un traitement architectural approprié la hauteur des bâtiments mitoyens.

> Hauteur maximale des constructions

- Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe, verticale jusqu'à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère (hauteur façade) et ligne oblique à 50° se développant à partir de l'égout ou de l'acrotère jusqu'à la hauteur plafond.



- Pour les terrains d'angle, le gabarit enveloppe ne s'applique que sur une seule des voies desservant le terrain.
- En cas de toiture à la Mansart, la ligne oblique des 50° sera remplacée par un arc de cercle appuyé sur les deux égouts de toit.
- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12m à l'égout du toit et 15m de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et 4 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique ;



- La hauteur plafond définie ci-avant peut être majorée d'1 m si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 3,50m de dalle à dalle ;
- Les niveaux en attique doivent être en recul de 1,50m minimum par rapport à la façade ;
- Un seul niveau en attique est autorisé par construction.

Paragraphe UB.II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

> **Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Les nouvelles constructions doivent promouvoir un vocabulaire contemporain de qualité dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture doit préférentiellement s'inspirer des codes de l'architecture locale.

Une cohérence architecturale doit être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

L'utilisation de matériaux de qualité (ardoises en toiture, menuiseries bois ou alu, etc.) doit être privilégiée.

> **Toitures :**

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, polychlorure de vinyle (P.V.C.) translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

Les flux rampants courants en toiture doivent être masqués et intégrés dans la volumétrie de couverture du bâtiment.

Les toitures terrasses doivent avoir un revêtement de couleur blanche ou claire.

> Façades - Pignons :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 20m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec autant de soin que les constructions principales. Elles doivent également tenir compte des clôtures situées sur les parcelles mitoyennes, avec lesquelles elles doivent être en harmonie.

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et d'un soin aussi attentif que la construction qui l'accompagne.

Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès). Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné. L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire et de finition lissée, ou gratté fin.

Les clôtures sur rue doivent être doublées d'une haie vive composée d'essences locales diversifiées, non résineuses.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2m.

Les clôtures sur rue et en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Les clôtures dites "de sécurité" seront admises pour les activités qui le justifient et feront l'objet d'une étude particulière lors du dépôt de permis de construire.

> Dispositions diverses :

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale.

En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie ;
- être masqués par un coffrage adapté.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Annexes - Garages - Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effecteur dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

> **Isolation Thermique Extérieure (ITE)**

L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.

L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine brunoyen remarquable (cf. Titre 5 du présent règlement).

Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

> **Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UB.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UB.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UB.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence locale, adaptée au milieu, susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m^2 de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UB.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable

> **Modalités de calcul :**

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+…+(surface de type N x coefficient N)

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 20% de la surface de la parcelle.

UB.II-3-3. Dispositions particulières :

Le coefficient de surface écoaménageable n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Paragraphe UB.II-4 - Stationnement

UB.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de ~~2~~40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination d'un local ou d'une dépendance, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci).
Artisanat et commerce de détail **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 300 m² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 2 chambres.
Bureau	**Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :** 1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.
- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas ~~2~~40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain.
- En cas de suppression de places de stationnement couvertes, celles-ci doivent être remplacées par des places nouvelles, également couvertes, obligatoirement réalisées sur le terrain.
- Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UB.II-3-2.

UB.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UB.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UB.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UB.III-1-1. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 16 mètres ou que le projet comporte plus de 15 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

UB.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Paragraphe UB.III-2 - Desserte par les réseaux

UB.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UB.III-2-2. Assainissement

Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UB.III-2-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies…) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

Le volume utile de l'ouvrage d'infiltration doit permettre de contenir une pluie décennale (hauteur de pluie de 43mm en 4h) avec une infiltration totale de celle-ci en une semaine. Ce volume doit être calculé en fonction d'un test de perméabilité. En l'absence de test de perméabilité, le SyAGE exige un ouvrage d'un volume utile minimum de $4m^3$ pour $100m^2$ de surface imperméabilisée.

Les eaux issues du ruissellement sur les voiries et parkings imperméables de plus de $300m^2$ devront transiter par des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant la dépollution de la pluie courante (8mm a minima). A défaut, un dispositif de dépollution doit être mis en place conformément aux prescriptions techniques du SyAGE.

UB.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

UB.III-2-5. Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent respecter le règlement du SIVOM en vigueur.

ZONE UC – Centre Ville élargi

Extrait du rapport de présentation

La zone UC correspond au centre ville élargi. Il s'agit d'une zone mixte accueillant des logements, des commerces et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics et des bureaux.

Cette zone centrale, bien desservie par les transports en commun, bénéficie de la présence d'une gare RER (ligne D). Néanmoins, son potentiel de densification est fortement contraint par la présence d'un patrimoine bâti et paysager reconnu et protégé par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé le 18 février 2019. Toute évolution du tissu urbain de la zone UC doit donc se faire dans le respect de ce patrimoine.

La zone UC est composée de deux secteurs :

- Le secteur UCr correspondant au centre historique à forte valeur patrimoniale, couvert par le SPR. Il comprend 4 sous-secteurs (UCr1, UCr2, UCr3 et UCr4) correspondant aux différentes aires patrimoniales du SPR ;
- Le secteur UCg correspondant au centre gare. Ce secteur n'est pas concerné par le SPR.

Tableau de correspondance entre les différents secteurs et sous-secteurs du PLU et les aires patrimoniales du SPR

PLU		SPR
Secteur	**Sous-secteur**	
UCr	UCr1	AP1a : cœur de bourg
	UCr2	AP1b : bourg du 19ème siècle
	UCr3	AP1c : développements urbains du bourg du 20ème siècle
	UCr4	AP3a : rue des Vallées et rue du Réveillon

La zone UC est concernée par :

- des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des sentes à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifié par des tirets rouges sur le document graphique ;
- des éléments de patrimoine bâti remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- des linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- des « séquences urbaines à maintenir » dans le respect du SPR ;
- un emplacement réservé en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme ;
- une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « OAP n°12 : Centre Gare ». Cette OAP ne vaut pas règlement. Tout projet doit néanmoins être compatible avec les principes d'aménagement qui y sont édictés ;
- le Plan de Prévention du Risque inondation de la vallée de l'Yerres, approuvé le 18 juin 2012 ;
- le Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé le 18 février 2019 et annexé au présent PLU.

Chapitre UC.I – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UC.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

> **Dans l'ensemble de la zone UC,** les sous-destinations suivantes sont interdites :
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière;
- Le commerce de gros ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de la sous-destination bureau.

> **Dans l'ensemble de la zone UC,** sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :
- Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- L'ouverture de carrière ;
- Toute zone humide de plus de 1 000m^2 (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particulier ;
- Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400m^2 dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

Paragraphe UC.I-2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

> **Dans l'ensemble de la zone UC,** sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :
- L'ensemble des constructions de la destination "habitation" ;
- Parmi la destination "commerces et activités de service", les sous-destinations "artisanat et commerce de détail", "restauration", "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle", "hébergement hôtelier et touristique" et "cinéma";
- L'ensemble des constructions de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- Parmi la destination "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires", la sous-destination "bureau".

> **Dans l'ensemble de la zone UC,** sont également autorisés les usages et affectations des sols suivantes :
- Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires ;
- Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication à condition qu'ils soient situés à une distance minimum de 300 mètres des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les piscines non couvertes sous réserve d'être compatibles avec le paysage et que les règles en matière d'assainissement soient respectées ;

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
- Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme s'imposent.

  La construction et l'utilisation des sols sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la préservation des milieux naturels (dont les zones humides) et des paysages (article L.101-2 du Code de l'Urbanisme).

Paragraphe UC.I-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

> **Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

Seules sont autorisées en rez-de-chaussée sur rue et sur une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies ou sections de voies concernées, les sous-destinations, occupations ou utilisations du sol suivantes :

- l'artisanat et le commerce de détail ;
- la restauration ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- le cinéma ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les accès, dessertes, locaux dédiés au stationnement ou au stockage des ordures ménagères, ainsi que les circulations intérieures des bâtiments ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

> **Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

Les dispositions suivantes s'imposent également aux locaux existants en rez-de-chaussée sur rue :

- La transformation des locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail en une autre sous-destination que les sous-destinations suivantes est interdite : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, bureau.

> **Conditions relatives à l'application d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :**

Dans toute la zone UC, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, les programmes de construction à destination de logements comprenant plus de 15 logements ne sont autorisées qu'à la condition suivante :

- **Au moins 30 %** du nombre de logements prévus doivent être des logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat, avec un minimum de 4 logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat.

Chapitre UC.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UC.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UC.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

> **Dans le sous-secteur UCr1 uniquement :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- soit dans le prolongement des constructions existantes le long des "séquences urbaines à maintenir" identifiées sur le document graphique.

La limite d'emprise publique doit toujours être matérialisée :

- soit par une construction édifiée à l'alignement,
- soit par un mur de clôture selon le type exigé au document réglementaire du SPR.

> **Dans le sous-secteur UCr2 uniquement :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- soit en recul de 2m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être acceptée si elle respecte la logique d'implantation des constructions existantes sur les parcelles contiguës.

Dans le cas d'une construction s'insérant dans une "séquence urbaine à maintenir" identifiée sur le document graphique, le maintien de l'alignement de la séquence doit être obligatoirement respecté.

La limite d'emprise publique doit toujours être matérialisée :

- soit par une construction édifiée à l'alignement,
- soit par un mur de clôture selon le type exigé au document réglementaire du SPR.

> **Dans le sous-secteur UCr3 uniquement :**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Dans un souci de recherche esthétique, un recul peut alors être autorisé, notamment pour créer des séquences de façade. Ce recul ne peut excéder 3m calculés à partir de l'alignement existant ou futur et ne peut correspondre à plus du tiers du linéaire de la façade ;

- soit en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
  En cas d'implantation en recul, une continuité du bâti est imposée au minimum au rez-de-chaussée. Cette continuité bâtie peut être constituée par l'un ou plusieurs des éléments suivants : une partie de la façade de la construction principale, une ou des constructions annexes, le porche d'accès, le mur de clôture.

En outre, les constructions nouvelles doivent s'implanter de manière à toujours maintenir un rapport entre le volume bâti et la rue. Ainsi, les constructions ne peuvent s'implanter en rupture du réseau viaire existant.

En tout état de cause, l'implantation des constructions futures doit respecter la logique d'implantation des constructions existantes et s'adapter à celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës.

> **Dans le sous-secteur UCr4 uniquement** :

- Les constructions nouvelles, quelles qu'elles soient, peuvent s'implanter :
  - à l'alignement lorsque les constructions existantes sur au moins une des parcelles contiguës sont implantées à l'alignement ;
  - en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation. Néanmoins, ce recul peut être inférieur à 5m par rapport à l'alignement pour tenir compte des reculs constatés sur les parcelles contiguës.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent s'implanter dans une bande constructible de 35m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques
- Au-delà de cette bande constructible d'une profondeur de 35m, ne sont autorisées que les clôtures, les constructions annexes type abri de jardin d'une emprise au sol maximale de 8m^2.

> **Dans le secteur UCg uniquement** :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Dans un souci de recherche esthétique, un recul peut alors être autorisé, notamment pour créer des séquences de façade. Ce recul ne peut excéder 3m calculés à partir de l'alignement existant ou futur et ne peut correspondre à plus du tiers du linéaire de la façade ;

- soit en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

En tout état de cause, l'implantation des constructions futures doit respecter la logique d'implantation des constructions existantes et s'adapter à celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës.

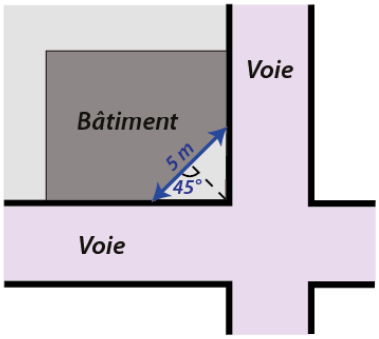
> **Dispositions particulières, sauf dispositions contraires édictées dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable :**

- Les nouvelles constructions, ainsi que leurs fondations et les sous-sols ne doivent présenter aucune saillie par rapport à l'alignement.

- Les balcons saillants, ainsi que les loggias sont interdits en débord sur le domaine public. Toute saillie sur l'alignement du mur de façade d'une profondeur supérieure à 30cm est également interdite, exception faite des corniches et débords de toiture.

- Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur de 5m minimum, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Illustration 1 - Implantation du bâti à l'angle de deux voies



- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité et dans le respect des prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
    - lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
    - dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
    - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
    - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UC.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> **Dans le sous-secteur UCr1 uniquement :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

> **Dans les sous-secteurs UCr2 et UCr3 uniquement :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Obligatoirement sur au moins une des limites séparatives latérales pour les constructions nouvelles s'insérant dans une "séquence urbaine à maintenir" identifiée sur le document graphique ;
- Sur une ou les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives ;
- En tout état de cause, l'implantation des constructions futures doit respecter la logique d'implantation des constructions existantes et s'adapter à celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës.

> **Dans le sous-secteur UCr4 uniquement** :

Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent s'implanter :

- en limites séparatives latérales lorsque la construction nouvelle s'adosse à une construction existante sur une parcelle contiguë implantée en limite séparative latérale ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 10m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.

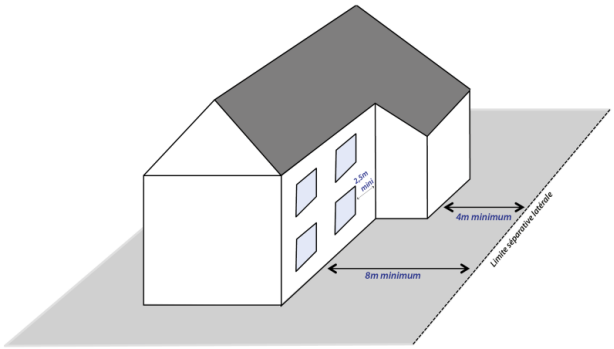
Dans tous les cas, l'implantation des constructions nouvelles doit tenir compte de la logique d'implantation des constructions existantes sur les parcelles contiguës.

> **Dans le secteur UCg uniquement :**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives.

> **Dans toute la zone UC, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :**

- En cas de retrait, celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.
- Pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8m.
- Pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 4m.
- Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.



- **En outre**, les constructions nouvelles, les extensions/surélévations des constructions existantes, ainsi que tous travaux portant sur les clôtures doivent respecter les prescriptions édictées dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable.

> **Dispositions particulières, sauf dispositions contraires édictées dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable :**

- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe UC.II-1-1 du présent règlement.
- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité et dans le respect des prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
    - dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
    - dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
    - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UC.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- Pour les parties de façades comportant des baies : la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres ;
- Pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle) : 4 mètres minimum.

Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- entre une construction principale et une annexe, une piscine ou un garage non contigü.

UC.II-1-4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

UC.II-1-5. Hauteur des constructions

> **Calcul de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (avant travaux).

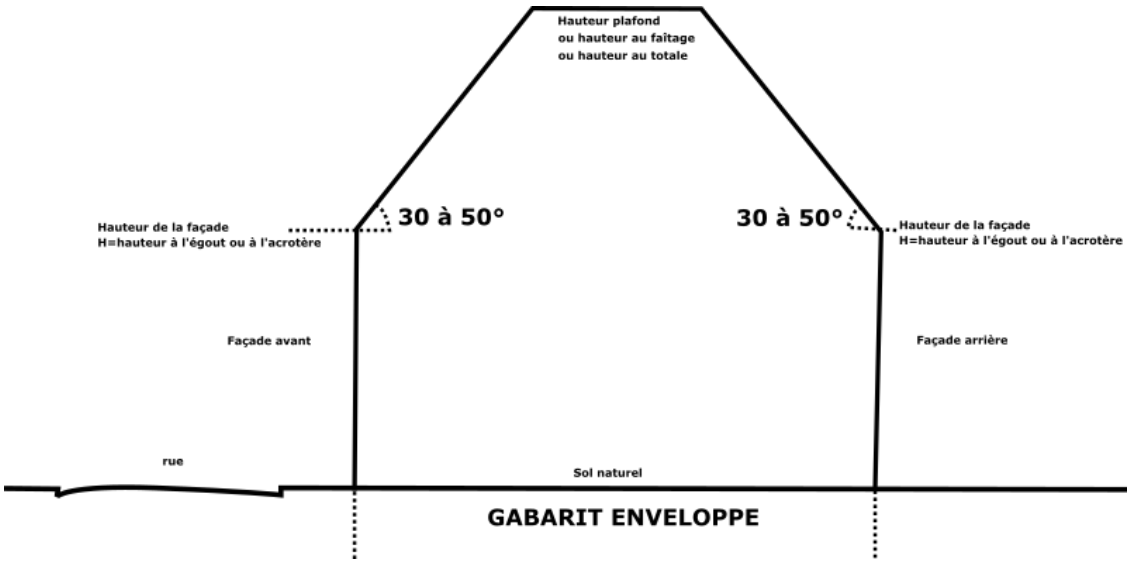
Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

D'une manière générale, la hauteur des constructions nouvelles doit prendre en compte par un traitement architectural approprié la hauteur des bâtiments mitoyens.

> **Gabarit enveloppe :**

- Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe, verticale jusqu'à la hauteur à l'égout (hauteur façade) et ligne oblique de 30 à 50° se développant à partir de l'égout jusqu'à la hauteur plafond.



- Pour les terrains d'angle, le gabarit enveloppe ne s'applique que sur une seule des voies desservant le terrain.
- En cas de toiture à la Mansart, la ligne oblique des 30 à 50° sera remplacée par un arc de cercle appuyé sur les deux égouts de toit.

> **Hauteur maximale des constructions**

Dans toute la zone UC, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :

- Les hauteurs maximales définies ci-après peuvent être majorées d'1 m si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 3,50m de dalle à dalle.
- Les niveaux en attique, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être en recul de 1,50m minimum par rapport à la façade.
- Un seul niveau en attique est autorisé par construction.
- Les constructions existantes non patrimoniales faisant l'objet d'une surélévation doivent respecter les hauteurs maximales définies ci-avant et respecter les prescriptions en matière de traitement architectural du couronnement.
- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ;
- Les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°12 doivent également être prises en compte.

Dans les sous-secteurs UCr1et UCr4 uniquement :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9m à l'égout du toit et 12m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et trois niveaux dont le dernier doit être en comble.

Dans le sous-secteur UCr2 uniquement :

- **Dans l'ensemble du sous-secteur UCr2, à l'exception de la Grande Rue et de la rue du Pont Perronet,** la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et quatre niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.
- **Pour la Grande Rue et la rue du Pont Perronet uniquement,** la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9m à l'égout du toit et 12m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et trois niveaux dont le dernier doit être en comble.
- **Dans le secteur 3, dénommé La gare et le parking au Sud de la gare, identifié dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°12 – Centre-gare,** la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 16m à l'égout du toit et 19m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et cinq niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.

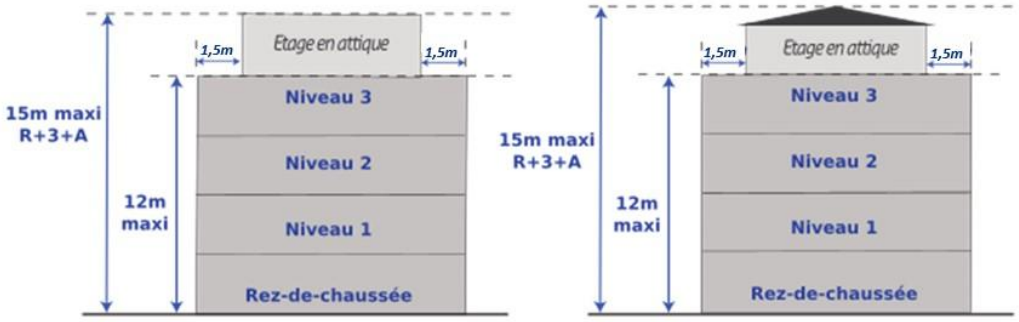
Dans le sous-secteur UCr3 et le secteur UCg uniquement :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et quatre niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.
- **Dans les secteurs 4 et 7, dénommés Monoprix et Parking de Lachambaudie, identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°12 – Centre-gare,** la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 16m à l'égout du toit et 19m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et cinq niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.
- Dans une bande de 10m de profondeur calculée par rapport à la limite de la zone UP, quel que soit le secteur ou le sous-secteur de la zone UP, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut

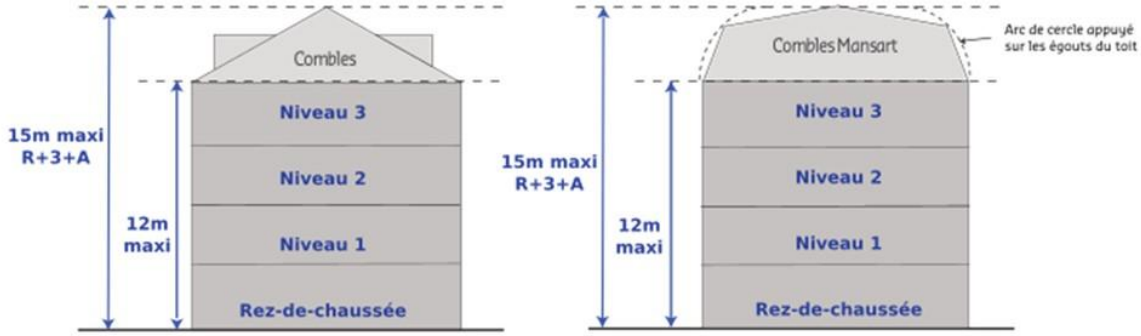
dépasser 9m à l'égout du tout ou à l'acrotère et 12m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et trois niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.

Hauteurs et nombre de niveaux autorisés

Rez-de-chaussée + 3 niveaux + Attique (R+3+A)

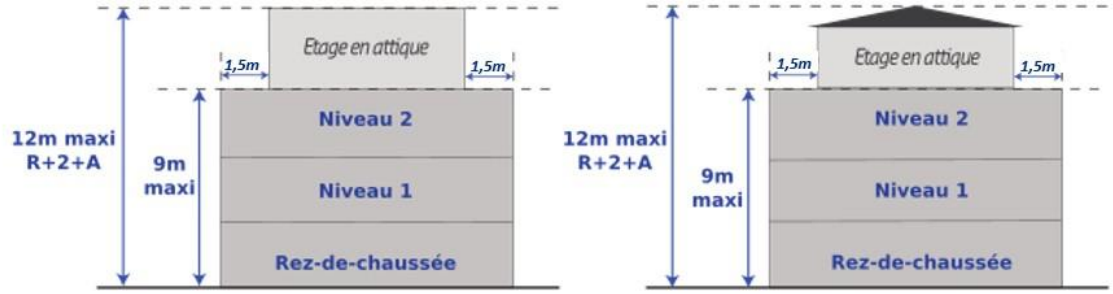


Rez-de-chaussée + 3 niveaux + Combles (R+3+C)

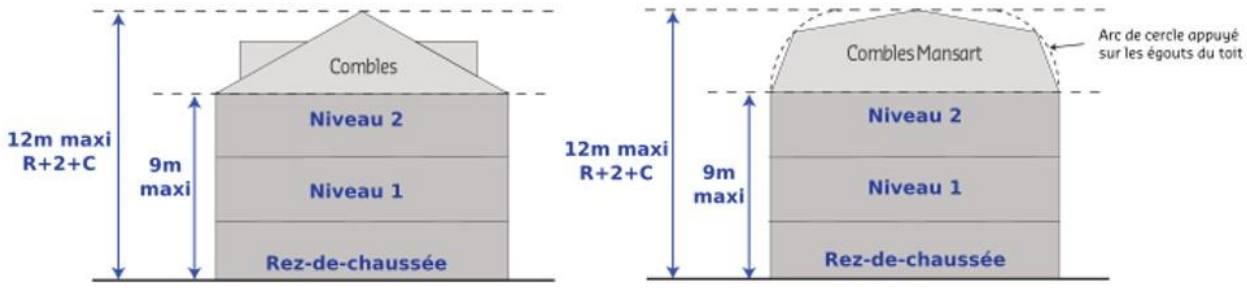


Hauteurs et nombre de niveaux autorisés

Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Attique (R+2+A)

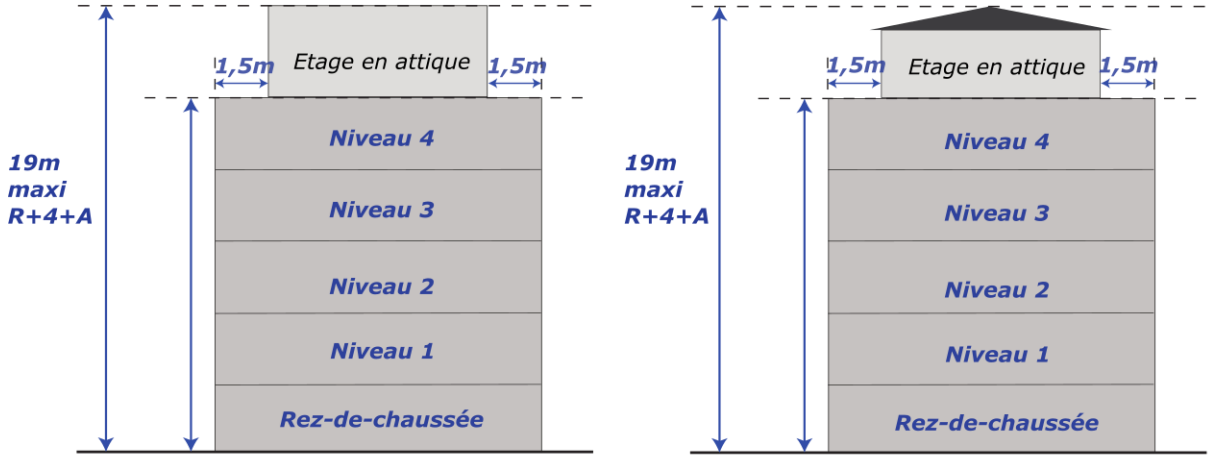


Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Combles (R+2+C)

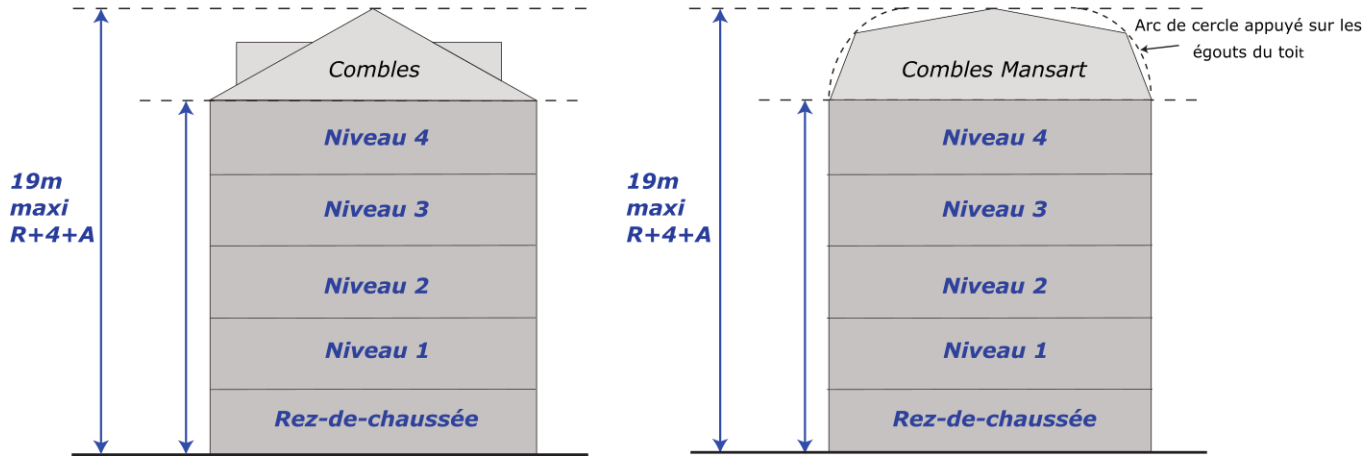


Hauteurs et nombre de niveaux autorisés

Rez-de-chaussée + 4 niveaux + attique (R+4+A)



Rez-de-chaussée + 4 niveaux + combles (R+4+C)



Paragraphe UC.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

> **Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Les nouvelles constructions doivent promouvoir un vocabulaire contemporain de qualité dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

> **Dans les sous-secteurs UCr1, UCr2, UCr3 et UCr4 uniquement :**

Sont interdits :

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
- Toute coloration sombre des toitures ;
- La pose saillante des châssis de toit ;
- L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières), ainsi que pour les volets, les ferronneries, les portails et portillons.

Les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments de composition suivants :

- Un soubassement pour asseoir le bâtiment ;
- Un corps de façade affirmant les rythmes verticaux ;
- Un couronnement venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

> **Dans les sous-secteurs UCr1, UCr2 et UCr3, ainsi que pour la rue du Réveillon dans le sous-secteur UCr4 uniquement :**

Dans le cadre d'un regroupement de parcelles, le découpage du parcellaire d'origine doit être maintenu lisible, en particulier sur rue.

Les transparences visuelles engendrées par les sentes et ruelles doivent être maintenues.

> **Toitures :**

Volumes :

Dans le sous-secteur UCr1 uniquement :

La hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe limité à 12m au faîtage et qui se compose comme suit :

- Une verticale de façade d'une hauteur de 9m à l'égout au plus;
- Un plan incliné de pente comprise entre 30 et 45° pouvant porter saillies de type lucarne pour éclairement.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris au niveau du sol naturel au milieu de la façade sur rue. Le gabarit-enveloppe des constructions ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, pas plus que les bandeaux, corniches et autres décors.

Les toitures dites « Mansart » sont interdites.

Dans le sous-secteur UCr2 uniquement :

Dans l'ensemble du sous-secteur UCr2, à l'exception de la Grande Rue et de la rue du Pont Perronet, la hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe limité à 15m au faîtage et qui se compose d'une verticale de façade d'une hauteur de 12m à l'égout au plus, surmonté d'un couronnement pouvant être :

- soit un plan incliné de pente comprise entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,50m, pouvant porter saillies de type lucarne pour éclairement ;
- soit une toiture dite "Mansart", à condition que la hauteur maximum de 12m soit mesurée au sommet du brisis, le terrasson ne pouvant excéder de plus de 2m le sommet du brisis :
- **Pour la rue du Donjon et la rue de la République uniquement :** les toitures terrasses sont également autorisées, à condition que la hauteur maximum de 12m soit mesurée à l'acrotère et que les éléments techniques ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Pour la Grande Rue et la rue du Pont Perronet uniquement, la hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe limité à 12m au faîtage. Pour ces deux rues, le gabarit-enveloppe doit obligatoirement être composé comme suit :

- une verticale de façade d'une hauteur de 9m à l'égout au plus ;
- un plan incliné de pente comprise entre 30 et 45° pouvant porter saillies de type lucarne pour éclairement.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris au niveau du sol naturel au milieu de la façade sur rue. Le gabarit-enveloppe des constructions ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, pas plus que les bandeaux, corniches et autres décors.

Dans toute la zone UC, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclairement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;

- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

> Matériaux de toiture :

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales brunoyennes, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> Couleur des toitures terrasses :

Les toitures terrasses doivent avoir un revêtement de couleur blanche ou claire.

> Façades - Pignons :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

Dans le secteur UCr1 uniquement :

Le rythme des façades des nouvelles constructions ne doit pas dépasser plus de trois travées de baie.

> Clôtures :

Clôture sur rue :

Sauf prescriptions contraires édictées dans le Site Patrimonial Remarquable, les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire (au choix : Weber 012-013-215-203-495-202-240-545 ou similaire) et de finition lissée, ou gratté fin.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale, ainsi qu'avec les clôtures situées sur les parcelles mitoyennes. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

> Dispositions diverses :

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Edicules et gaines techniques

Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale.

En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie ;
- être masqués par un coffrage adapté.

Isolation Thermique Extérieure (ITE)

L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.

L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine brunoyen remarquable (cf. Titre 5 du présent règlement).

Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

Annexes – Garages – Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> Façades et vitrines commerciales

Dans les sous-secteurs UCr1, UCr2, UCr3 et UCr4 uniquement :

Nouvelles devantures commerciales et articulation avec les devantures commerciales existantes :

- Les placages sont interdits pour les nouvelles devantures commerciales ;
- Les façades commerciales doivent mettre en valeur l'architecture (maçonneries, composition, etc.) de chaque immeuble. La création ou la modification de vitrines ou devantures doit être faite dans le respect de l'architecture des immeubles et de l'ordonnancement des façades (bandeaux, corniches, jambages, linteaux, arcs, etc.). Les éléments de décors et de modénature ne peuvent être dissimulés ni par les devantures, ni par les enseignes et les dispositifs d'éclairage ;
- Les devantures ne peuvent dépasser le niveau de l'appui des baies du premier étage et du bandeau maçonné existant et doivent tenir compte de l'alignement général ;
- En cas de réunion de deux rez-de-chaussée commerciaux, la composition de chaque immeuble doit être conservée pour maintenir la lecture parcellaire ;
- Le retrait d'une partie de la vitrine (notamment pour mise en accessibilité ou en sécurité) ne peut être autorisé que s'il fait l'objet d'un projet d'ensemble. La largeur du retrait ne doit pas être trop importante par rapport à la largeur de la baie ;
- Les placages existants doivent être déposés dans le cadre d'une réfection complète (projet global) pour permettre la mise en valeur des soubassements ;
- Le traitement particulier des sols (carrelages, etc.) doit être limité à l'emprise commerciale ;
- Aucun élément saillant permanent ne peut être ajouté sur la façade.

Equipements, enseignes :

- Les caissons lumineux transparents ou diffusants, les fils néon, les cordons lumineux et les rampes lumineuses sont interdits ;
- Les bandes doivent être de la largeur de la devanture, de couleur unie ;
- Les caissons de fermetures métalliques (rideaux, grilles, etc.) et les mécanismes des stores ou bâches extérieurs ne doivent pas être apparents. La suppression de ces éléments peut être exigée lors d'un renouvellement de façade ;
- Les enseignes bandeaux doivent avoir des proportions cohérentes avec la façade : elles ne doivent pas dépasser 60cm de hauteur ni dépasser la hauteur de l'appui du garde-corps ;
- Sauf impossibilité technique justifiée, les enseignes en drapeau doivent être implantées sous la hauteur de l'appui du garde-corps du premier étage. Elles ne doivent pas dépasser 80cm de largeur et 80cm de hauteur. Leur surface doit être égale ou inférieure à 0,5m² ;
- A l'occasion de travaux de réfection ou de changement d'activité, les enseignes inusitées doivent être déposées ;
- Les lettres collées, les lettres boîtiers et les lettres peintes sont préconisées lorsqu'elles permettent de mettre en valeur la façade ;
- L'emploi de fer forgé, métal découpé, verre clair gravé est recommandé ;
- Un éclairage discret sur l'enseigne permet d'éviter le rétro-éclairage.

Dans le secteur UCg uniquement :

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effecteur dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

> **Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UC.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UC.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UC.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence locale, adpatée au milieu, susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m2 de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UC.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable

> **Modalités de calcul :**

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+...+(surface de type N x coefficient N)

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - spaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

> **Dans l'ensemble de la zone UC, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :**

Le coefficient de surface écoaménageable est progressif en fonction de la superficie de la parcelle et ne peut être inférieur aux pourcentages suivants par rapport à la superficie du terrain :

Surface de la parcelle	Coefficient minimale de surface écoaménageable	Dont pleine terre (% de la superficie du terrain)
<750m²	10%	-
De 750m² à 1 499m²	20%	5%
De 1 500m² à 2 999m²	30%	10%
≥3 000m²	40%	15%

UC.II-3-3. Dispositions particulières :

Le coefficient de surface écoaménageable n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Pour la conservation d'un arbre remarquable à protéger identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.

Paragraphe UC.II-4 – Stationnement

UC.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination d'un local ou d'une dépendance, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites. **Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement **Dans le périmètre de 500m autour de la gare de Brunoy, matérialisé sur le document graphique et conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 0,5 place par logement **- pour tous les autres logements :** 1 place par logement. Cette place doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites.
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	Non réglementé
Restauration	Non réglémenté
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 2 chambres.
Bureau	**Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :** 1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus, excepté dans le secteur UCr1.
- **Dans les secteurs UCr1 et Ucr2 uniquement**, dans le cas de transformation de locaux à usage de bureaux, d'artisanat ou de commerce en logements, aucune place de stationnement ne sera exigée.
- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain.
- En cas de suppression de places de stationnement couvertes, celles-ci doivent être remplacées par des places nouvelles, également couvertes, obligatoirement réalisées sur le terrain.
- Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UC.II-3-2.

UC.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UC.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UC.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UC.III-1-1. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 16 mètres ou que le projet comporte plus de 15 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

UC.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Paragraphe UC.III-2 – Desserte par les réseaux

UC.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UC.III-2-2. Assainissement

Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UC.III-2-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies…) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

Le volume utile de l'ouvrage d'infiltration doit permettre de contenir une pluie décennale (hauteur de pluie de 43mm en 4h) avec une infiltration totale de celle-ci en une semaine. Ce volume doit être calculé en fonction d'un test de perméabilité. En l'absence de test de perméabilité, le SyAGE exige un ouvrage d'un volume utile minimum de $4m^3$ pour $100m^2$ de surface imperméabilisée.

Les eaux issues du ruissellement sur les voiries et parkings imperméables de plus de $300m^2$ devront transiter par des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant la dépollution de la pluie courante (8mm *a minima*). A défaut, un dispositif de dépollution doit être mis en place conformément aux prescriptions techniques du SyAGE.

UC.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

UC.III-2-5. Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent respecter le règlement du SIVOM en vigueur.

ZONE UE - Zone urbaine à dominante d'équipements d'intérêt collectif

Extrait du rapport de présentation

La zone UE correspond aux équipements liés à la recherche, aux enseignements scolaires ou sportifs majoritairement, publics ou privés, occupant des emprises foncières importantes. Elle concerne également les équipements sanitaires et sociaux (maisons de retraite, cliniques, etc.), essentiellement privés, situés dans le tissu urbain constitué. Ces équipements sont particulièrement nombreux à Brunoy. Ils contribuent à un bon niveau de service dans ce domaine et sont créateurs d'emplois dans un tissu à dominante résidentielle. Néanmoins, compte tenu de la rareté foncière à Brunoy, ils sont soumis à une forte pression, avec des velléités de changement de destination vers du logement. Pour conserver la diversité des fonctions urbaines existantes, il a donc été fait le choix d'un zonage dédié pour ces équipements aux besoins spécifiques.

Ont été classés en UE strict les grands équipements scolaires et sportifs non concernés par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) : la majeure partie des emprises occupées par l'Institut Saint-Pierre, le stade.

La zone UE comprend, en outre, les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Le secteur UEr correspondant aux secteurs d'équipements liés à la recherche ou scolaires, sportifs, couvert par le SPR. Il comprend 5 sous-secteurs (UEr1, UEr2, UEr3a, UEr3b et UEr4) correspondant aux différentes aires patrimoniales du SPR ;
- Le secteur UEs correspondant aux équipements sanitaires et sociaux. Ce secteur n'est pas concerné par le SPR. Le secteur UEs comprend également un sous-secteur UEs1, correspondant à la Fondation Guttierez de Estrada, EHPAD privé où la réalisation de logements sociaux destinés aux seniors est autorisée en lien avec l'activité de la Fondation.

Tableau de correspondance entre les différents secteurs et sous-secteurs du PLU et les aires patrimoniales du SPR

PLU		SPR
Secteur	**Sous-secteur**	
UEr	UEr1	AP3d : résidences de la vallée de l'Yerres
	UEr2	AP3c : quartier des Ombrages et ses abords
	UEr3a	AP3a : rue des Vallées et rue du Réveillon – périmètre rouge
	UEr3b	AP3a : rue des Vallées et rue du Réveillon – périmètre orange
	UEr4	AP3b : villa Lionet, villa des Sources et Petit Château

La zone UE est concernée par :

- des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des éléments de patrimoine bâti remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- le Plan de Prévention du Risque inondation de la vallée de l'Yerres, approuvé le 18 juin 2012 ;
- le Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé le 18 février 2019 et annexé au présent PLU.

Chapitre UE.I – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UE.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

- **Dans l'ensemble de la zone UE, quel que soit le secteur ou le sous-secteur,** les sous-destinations suivantes sont interdites :
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
  - L'artisanat et le commerce de détail ;
  - La restauration ;
  - Le commerce de gros ;
  - L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
  - L'hébergement hôtelier et touristique ;
  - Le cinéma ;
  - L'industrie ;
  - L'entrepôt ;
  - Le bureau ;
  - Les centres de congrès et d'exposition.

- **Dans le sous-secteur UEs1 uniquement,** sont également interdites les destinations et sous-destinations suivantes :
  - Les salles d'art et de spectacles ;
  - Les équipements sportifs ;
  - Les autres équipements recevant du public.

- **Dans l'ensemble de la zone UE, quel que soit le secteur ou le sous-secteur,** sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :
  - Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
  - L'ouverture de carrière ;

- Toute zone humide de plus de 1 000m² (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particulier ;
- Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400m² dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

Paragraphe UE.I-2 - Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

> **Dans la zone UE, ainsi que dans les sous-secteurs UEr1, UEr2, UEr3 et UEr4, à l'exception du secteur UEs et du sous-secteur UEs1,** sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :
- L'ensemble des constructions de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- La sous-destination hébergement.

> **Dans la zone UE, ainsi que dans les sous-secteurs UEr1, UEr2 et UEr3, à l'exception du secteur UEs et des sous-secteurs UEs1 et UEr4,** sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :
- Les logements uniquement si ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de la construction dont la destination ou sous-destination est autorisée, dans la limite d'un seul logement par unité foncière et de 60m² de surface de plancher maximum.

> **Dans le sous-secteur UEr4 uniquement,** sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :
- La sous-destination hébergement ;
- Les logements uniquement si ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de la construction dont la destination ou sous-destination est autorisée, dans la limite de deux logements par unité foncière.

> **Dans le secteur UEs et le sous-secteur UEs1 uniquement,** sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- La sous-destination hébergement ;
- Les logements uniquement si ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de la construction dont la la destination ou sous-destination est autorisée, dans la limite d'un seul logement par unité foncière et de 60m² de surface de plancher maximum.

> **Dans le sous-secteur UEs1 uniquement,** sont également autorisées sous condition les sous-destinations suivantes :
- Les logements si il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat.

> **Dans l'ensemble de la zone UE, quel que soit le secteur ou le sous-secteur,** sont également autorisés les usages et affectations des sols suivantes :

- Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires ;
- Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication à condition qu'ils soient situés à une distance minimum de 300 mètres des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
- Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme s'imposent.
- La construction et l'utilisation des sols sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la préservation des milieux naturels (dont les zones humides) et des paysages (article L.101-2 du Code de l'Urbanisme).

Paragraphe UE.I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre UE.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UE.II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

UE.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

> **Dispositions générales :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- soit en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être acceptée si elle respecte la logique d'implantation des constructions existantes sur les parcelles contiguës.

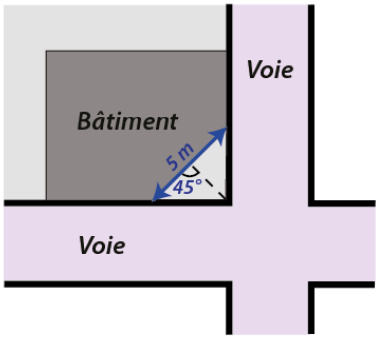
> **Dispositions particulières, sauf dispositions contraires édictées dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable :**

- Les nouvelles constructions, ainsi que leurs fondations et les sous-sols ne doivent présenter aucune saillie par rapport à l'alignement.

- Les balcons saillants, ainsi que les loggias sont interdits en débord sur le domaine public. Toute saillie sur l'alignement du mur de façade d'une profondeur supérieure à 30cm est également interdite, exception faite des corniches et débords de toiture.

- Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur de 5m minimum, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Illustration 1 - Implantation du bâti à l'angle de deux voies



- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité et dans le respect des prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
    - lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
    - dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
    - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.).

UE.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> **Dispositions générales :**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à 4m.

En outre, les constructions nouvelles, les extensions/surélévations des constructions existantes, ainsi que tous travaux portant sur les clôtures doivent respecter les prescriptions édictées dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable.

> **Dispositions particulières, sauf dispositions contraires édictées dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable :**

- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe UE.II-1-1 du présent règlement.

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 8m minimum par rapport aux limites des zones UC, UP et UR ;

- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité et dans le respect des prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
    - dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
    - dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant.

UE.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

L'implantation des constructions nouvelles doit néanmoins s'adapter au mieux aux caractéristiques environnementales et paysagères du site.

UE.II-1-4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

UE.II-1-5. Hauteur des constructions

> **Calcul de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (avant travaux).

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

D'une manière générale, la hauteur des constructions nouvelles doit prendre en compte par un traitement architectural approprié la hauteur des bâtiments mitoyens.

> **Hauteur maximale des constructions**

Dans la zone UE, ainsi que dans les secteurs ou sous-secteurs UEs, UEs1 et UEr1 :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur UEr3a uniquement :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 13m à l'égout et 15m au faîtage ou 13,50m à l'acrotère.

Dans les sous-secteurs UEr2, UEr3b et UEr4 uniquement :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10m à l'égout et 12m au faîtage ou 12,50m à l'acrotère.

Paragraphe UE.II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

> **Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Les nouvelles constructions doivent promouvoir un vocabulaire contemporain de qualité dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

> **Dans les sous-secteurs UEr1, UEr2, UEr3a, UEr3b et UEr4 uniquement :**

Sont interdits :

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
- Toute coloration sombre des toitures ;
- La pose saillante des châssis de toit ;
- L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières), ainsi que pour les volets, les ferronneries, les portails et portillons.

Les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments de composition suivants :

- Un soubassement pour asseoir le bâtiment ;
- Un corps de façade affirmant les rythmes verticaux ;
- Un couronnement venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

> Toitures :

Volumes :

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, compris entre 30 et 45° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclairement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Matériaux de toiture :

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales brunoyennes, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

Couleur des toitures terrasses :

Les toitures terrasses doivent avoir un revêtement de couleur blanche ou claire.

> Façades - Pignons :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> Clôtures :

Clôture sur rue :

Sauf prescriptions contraires édictées dans le Site Patrimonial Remarquable, les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée,

suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire (au choix : Weber 012-013-215-203-495-202-240-545 ou similaire) et de finition lissée, ou gratté fin.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale, ainsi qu'avec les clôtures situées sur les parcelles mitoyennes. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

> Dispositions diverses :

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Edicules et gaines techniques

Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale.

En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie ;
- être masqués par un coffrage adapté.

Isolation Thermique Extérieure (ITE)

L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.

L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine brunoyen remarquable (cf. Titre 5 du présent règlement).

Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

Annexes – Garages – Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UE.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UE.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UE.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence locale, adaptée au milieu, susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m2 de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UE.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable

> **Modalités de calcul :**

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+…+(surface de type N x coefficient N)

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

> **Dans les sous-secteurs UEs et UEs1 uniquement :**

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 20% de la surface de la parcelle.

UE.II-3-3. Dispositions particulières :

Pour la conservation d'un arbre remarquable à protéger identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.

Paragraphe UE.II-4 - Stationnement

UE.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination d'un local ou d'une dépendance, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). **Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 1 place pour 3 unités.

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.

- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain.
- En cas de suppression de places de stationnement couvertes, celles-ci doivent être remplacées par des places nouvelles, également couvertes, obligatoirement réalisées sur le terrain.
- Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

UE.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UE.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UE.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UE.III-1-1. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 16 mètres ou que le projet comporte plus de 15 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

UE.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Paragraphe UE.III-2 - Desserte par les réseaux

UE.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UE.III-2-2. Assainissement

Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UE.III-2-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies…) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

Le volume utile de l'ouvrage d'infiltration doit permettre de contenir une pluie décennale (hauteur de pluie de 43mm en 4h) avec une infiltration totale de celle-ci en une semaine. Ce volume doit être calculé en fonction d'un test de perméabilité. En l'absence de test de perméabilité, le SyAGE exige un ouvrage d'un volume utile minimum de $4m^3$ pour $100m^2$ de surface imperméabilisée.

Les eaux issues du ruissellement sur les voiries et parkings imperméables de plus de $300m^2$ devront transiter par des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant la dépollution de la pluie courante (8mm a minima). A défaut, un dispositif de dépollution doit être mis en place conformément aux prescriptions techniques du SyAGE.

UE.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

UE.III-2-5. Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent respecter le règlement du SIVOM en vigueur.

ZONE UHM - Zone urbaine à dominante d'habitat collectif - Les Hautes Mardelles

Extrait du rapport de présentation

La zone UHM correspond au quartier des Hautes Mardelles. Construit entre 1968 et 1971, au Nord de la commune, en limite avec la commune de Villecresnes, le quartier des Hautes Mardelles est composé de logements collectifs locatifs sociaux et d'équipements.

Le quartier des Hautes Mardelles a intégré le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Le 29 mai 2017, un protocole de préfiguration est conclu entre l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres-Val de Seine pour le lancement d'études sur le quartier des Hautes Mardelles.

La zone UHM est concernée par :

> Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « OAP n°9 : Les Hautes Mardelles ». Cette OAP ne vaut pas règlement. Tout projet doit néanmoins être compatible avec les principes d'aménagement qui y sont édictés.

Chapitre UHM.I - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UHM.I-1 - Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

> **Dans l'ensemble de la zone UHM,** les sous-destinations suivantes sont interdites :
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- L'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Le commerce de gros ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de la sous-destination bureau.

> **Dans l'ensemble de la zone UHM,** sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :
- Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- L'ouverture de carrière ;
- Toute zone humide de plus de 1 000m^2 (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particulier ;
- Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400m^2 dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

Paragraphe UHM.I-2 - Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

> **Dans l'ensemble de la zone UHM,** sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :
  - L'ensemble des constructions de la destination "habitation" ;
  - Parmi la destination "commerces et activités de service", les sous-destinations "artisanat et commerce de détail", "restauration" et "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle" ;
  - L'ensemble des constructions de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" ;
  - Parmi la destination "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires", la sous-destination "bureau".

> **Dans l'ensemble de la zone UHM,** sont également autorisés les usages et affectations des sols suivantes :
  - Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires ;
  - Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication à condition qu'ils soient situés à une distance minimum de 300 mètres des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
  - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;
  - Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;

    La construction et l'utilisation des sols sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la préservation des milieux naturels (dont les zones humides) et des paysages (article L.101-2 du Code de l'Urbanisme).

Paragraphe UHM.I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les constructions nouvelles doivent respecter les principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale affirmés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « OAP n°9 : Les Hautes Mardelles ».

Chapitre UHM.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UHM.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UHM.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

> **Dispositions générales :**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

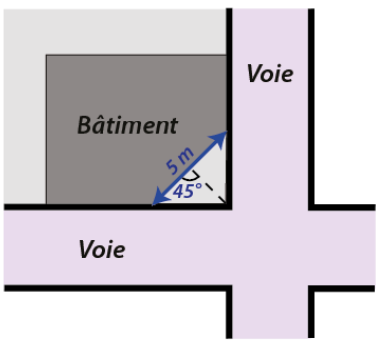
- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- soit en recul par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

En outre, les constructions nouvelles doivent s'implanter dans le respect des principes d'aménagement édictés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « OAP n°9 : Les Hautes Mardelles ».

> **Dispositions particulières :**

- Les nouvelles constructions, ainsi que leurs fondations et les sous-sols ne doivent présenter aucune saillie par rapport à l'alignement.
- Les balcons saillants, ainsi que les loggias sont interdits en débord sur le domaine public. Toute saillie sur l'alignement du mur de façade d'une profondeur supérieure à 30cm est également interdite, exception faite des corniches et débords de toiture.
- Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur de 5m minimum, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Illustration 1 - Implantation du bâti à l'angle de deux voies



- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
    - dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
    - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
    - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UHM.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> **Dispositions générales :**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- sur une ou les limites séparatives ;
- en retrait des limites séparatives.

En outre, les constructions nouvelles doivent s'implanter dans le respect des principes d'aménagement édictés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « OAP n°9 : Les Hautes Mardelles ».

> **Dispositions particulières :**

- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe UHM.II-1-1 du présent règlement.
- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
    - dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
    - dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
    - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UHM.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

UHM.II-1-4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

UHM.II-1-5. Hauteur des constructions

> **Calcul de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (avant travaux).

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

D'une manière générale, la hauteur des constructions nouvelles doit prendre en compte par un traitement architectural approprié la hauteur des bâtiments mitoyens.

> **Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 15m de hauteur totale.
- La hauteur maximale définie ci-après peut être majorée d'1 m si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 3, 50m de dalle à dalle.
- Les niveaux en attique, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être en recul de 1,50m minimum par rapport à la façade.
- Un seul niveau en attique est autorisé par construction.
- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Paragraphe UHM.II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UHM.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

> **Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Les nouvelles constructions doivent promouvoir un vocabulaire contemporain de qualité dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

> Toitures :

Volumes :

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclairement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Matériaux de toiture :

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales brunoyennes, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

Couleur des toitures terrasses :

Les toitures terrasses doivent avoir un revêtement de couleur blanche ou claire.

> Façades - Pignons :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> Clôtures :

Clôture sur rue :

Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte

foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire et de finition lissée, ou gratté fin.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale, ainsi qu'avec les clôtures situées sur les parcelles mitoyennes. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

> Dispositions diverses :

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Edicules et gaines techniques

Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale.

En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie ;
- être masqués par un coffrage adapté.

Isolation Thermique Extérieure (ITE)

L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.

L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine brunoyen remarquable (cf. Titre 5 du présent règlement).

Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

Annexes – Garages – Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effecteur dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

> **Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UHM.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UHM.II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence locale, adaptée au milieu, susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m2 de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

En outre, les constructions nouvelles doivent s'implanter dans le respect des principes d'aménagements paysagers et de création d'axes verts, édictés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « OAP n°9 : Les Hautes Mardelles ».

Paragraphe UHM.II-4 - Stationnement

UHM.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination d'un local ou d'une dépendance, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites. **Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 300 m² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 2 chambres.
Bureau	**Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :** 1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.
- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain.
- En cas de suppression de places de stationnement couvertes, celles-ci doivent être remplacées par des places nouvelles, également couvertes, obligatoirement réalisées sur le terrain.
- Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

UHM.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UHM.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UHM.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UHM.III-1-1. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 16 mètres ou que le projet comporte plus de 15 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

UHM.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Paragraphe UHM.III-2 - Desserte par les réseaux

UHM.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UHM.III-2-2. Assainissement

Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UHM.III-2-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies…) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

Le volume utile de l'ouvrage d'infiltration doit permettre de contenir une pluie décennale (hauteur de pluie de 43mm en 4h) avec une infiltration totale de celle-ci en une semaine. Ce volume doit être calculé en fonction d'un test de perméabilité. En l'absence de test de perméabilité, le SyAGE exige un ouvrage d'un volume utile minimum de $4m^3$ pour $100m^2$ de surface imperméabilisée.

Les eaux issues du ruissellement sur les voiries et parkings imperméables de plus de $300m^2$ devront transiter par des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant la dépollution de la pluie courante (8mm a minima). A défaut, un dispositif de dépollution doit être mis en place conformément aux prescriptions techniques du SyAGE.

UHM.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

UHM.III-2-5. Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent respecter le règlement du SIVOM en vigueur.

ZONE UO – Secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites de « secteurs d'aménagement » valant règlement

Extrait du rapport de présentation

La zone UO correspond aux secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite de « secteurs d'aménagement » valant règlement.

Huit secteurs ont ainsi été identifiés sur le document graphique, conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme :

- OAP n°1 : Avenue du Général Leclerc ;
- OAP n°2 : Place de la Pyramide ;
- OAP n°3 : Place Gambetta ;
- OAP n°4 : Rue de la Poste ;
- OAP n°5 : La Brégalière ;
- OAP n°6 : 2-4 rue des Bosserons ;
- OAP n°7 : 33-47bis route de Brie ;
- OAP n°8 : 65 route de Brie.

Les prescriptions règlementaires concernant ces secteurs sont reprises dans le document « 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) », conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

La zone UO est concernée par :

- des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des éléments de patrimoine bâti remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- des linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- un emplacement réservé en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme ;
- le Plan de Prévention du Risque inondation de la vallée de l'Yerres, approuvé le 18 juin 2012 ;
- le Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé le 18 février 2019 et annexé au présent PLU.

ZONE UP – Tissu à dominante d'habitat individuel

Extrait du rapport de présentation

La zone UP correspond à une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire.

Cette zone rassemble des typologies de pavillons très variées et de toute période, du XIXème siècle à nos jours. La zone UP est peu mixte, même si elle accueille parfois des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que quelques polarités commerciales de taille limitée.

La zone UP comprend plusieurs secteurs et sous-secteurs :

- Le secteur UPdv correspondant aux coteaux de la vallée de l'Yerres à dominante végétale et où l'imperméabilisation doit rester limitée afin de préserver ce poumon vert pour la commune et compte tenu de la topographie et de la nature du sous-sol. Le secteur UPdv comprend, en outre, un sous-secteur UPdvr correspondant aux coteaux de la vallée de l'Yerres, compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
- Le secteur UPh correspondant aux anciens hameaux historiques, également préservés dans le cadre du SPR ;
- Le secteur UPp, correspondant au tissu pavillonnaire à forte valeur patrimoniale, mais non compris dans le périmètre du SPR. L'objectif de ce secteur est d'assurer la préservation et la mise en valeur de ce tissu patrimonial ;
- Le secteur UPr, correspondant au tissu pavillonnaire également inclus dans le SPR. Quatre sous-secteurs ont été délimités, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4, en fonction de leur classement dans le SPR (cf. tableau ci-après).

Tableau de correspondance entre les différents secteurs et sous-secteurs du PLU et les aires patrimoniales du SPR

PLU		SPR
Secteur	**Sous-secteur**	
UPh	-	AP1ah : Hameaux
UPr	UPr1	AP3d : Les résidences de logements de la Vallée de l'Yerres
	UPr2	AP3c : Le quartier des Ombrages et ses abords
	UPr3	AP3a : Les rues des Vallées et du Réveillon
	UPr4	AP1d : La Villa Angèle
UPdv	UPdvr	AP3a : Les rues des Vallées et du Réveillon

La zone UP est concernée par :

- des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des perspectives visuelles à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifié par un cône vert sur le document graphique ;
- des éléments de patrimoine bâti remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- des linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- des « séquences urbaines à maintenir » dans le respect du SPR ;
- des secteurs avec des « règles de hauteurs spécifiques » identifiées dans le SPR et reprises sur les documents graphiques du PLU ;
- le Plan de Prévention du Risque inondation de la vallée de l'Yerres, approuvé le 18 juin 2012 ;
- le Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé le 18 février 2019 et annexé au présent PLU.

Chapitre UP.I – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UP.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

- **Dans la zone UP, ainsi que dans les secteurs UPdv, UPh et UPp et dans les sous-secteurs UPdvr, UPr1, UPr2 et UPr3 uniquement,** les sous-destinations suivantes sont interdites :
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière;
  - Le commerce de gros ;
  - Le cinéma ;
  - Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de la sous-destination bureau.

- **Dans la zone UP, ainsi que dans les secteurs UPdv, UPh et UPp et dans les sous-secteurs UPdvr, UPr1, UPr2 et UPr3 uniquement,** sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :
  - Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
  - L'ouverture de carrière ;
  - Toute zone humide de plus de 1 000m^2 (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particulier ;
  - Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400m^2 dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

> **Dans le sous-secteur UPr4 uniquement,** sont interdits :
  - La démolition des constructions existantes ;
  - Toute nouvelle construction, à l'exception de celles mentionnées au paragraphe UP.1-2 ;
  - L'implantation d'extension ou de véranda sur les façades principales ;
  - Les regroupements ou découpages parcellaires.

> **Dans le secteur UPdv et le sous-secteur UPdvr uniquement**, sont également interdites :
  - Les piscines couvertes ou non couvertes.

Paragraphe UP.I-2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

> **Dans la zone UP, ainsi que dans les secteurs UPdv, UPh et UPp et dans les sous-secteurs UPdvr, UPr1, UPr2 et UPr3 uniquement,** sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :
  - L'ensemble des constructions de la destination "habitation" ;
  - L'ensemble des constructions de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" ;
  - Parmi la destination "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires", la sous-destination "bureau" uniquement.

> **Dans la zone UP, ainsi que dans les secteurs UPdv, UPh et UPp et dans les sous-secteurs UPdvr, UPr1, UPr2 et UPr3 uniquement,** sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :
  - Parmi la destination "commerce et activités de service", les sous-destinations suivantes : "artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique" sont autorisées uniquement aux conditions cumulatives suivantes :
    - dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ;
    - elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
  - Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires ;
  - Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication à condition qu'ils soient situés à une distance minimum de 300 mètres des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
  - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;
  - Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
  - Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme s'imposent.
  - La construction et l'utilisation des sols sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la préservation des milieux naturels (dont les zones humides) et des paysages (article L.101-2 du Code de l'Urbanisme).

> **Dans la zone UP, ainsi que dans les secteurs UPh et UPp et dans les sous-secteurs UPr1, UPr2 et UPr3 uniquement,** sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :
  - Les piscines non couvertes sous réserve d'être compatibles avec le paysage et que les règles en matière d'assainissement soient respectées ;

> **Dans les sous-secteurs UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4,** les aménagements, les démolitions ainsi que les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes, sous réserve des dispositions fixées par le SPR.

> **Dans le secteur UPdv et le sous-secteur UPdvr uniquement :** La construction d'annexe, dans la limite d'une seule annexe par unité foncière et à condition qu'elle soit implantée à moins de 10m en tout point de la construction principale.

> **Dans le sous-secteur UPr4 uniquement,** seules sont autorisées :
  - Les extensions des constructions existantes de type véranda ;
  - Des constructions de type abri de jardin de moins de 8m^2 d'emprise au sol.

Paragraphe UP.I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

> **Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

Seules sont autorisées en rez-de-chaussée sur rue et sur une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies ou sections de voies concernées, les sous-destinations, occupations ou utilisations du sol suivantes :
- l'artisanat et le commerce de détail ;
- la restauration ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les accès, dessertes, locaux dédiés au stationnement ou au stockage des ordures ménagères, ainsi que les circulations intérieures des bâtiments ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

> **Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

Les dispositions suivantes s'imposent également aux locaux existants en rez-de-chaussée sur rue :
- La transformation des locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail en une autre sous-destination que les sous-destinations suivantes est interdite : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, bureau.

> **Conditions relatives à l'application d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :**

Dans toute la zone UP, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, les programmes de construction à destination de logements comprenant plus de 15 logements ne sont autorisées qu'à la condition suivante :

- **Au moins 30 %** du nombre de logements prévus doivent être des logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat, avec un minimum de 4 logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat.

Chapitre UP.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UP.II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

UP.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

UP.II-1-1-1. Dispositions générales :

> **Dans toute la zone UP, à l'exception des secteurs UPh et UPdv, ainsi que des sous-secteurs UPdvr et UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4 :**

- Les constructions nouvelles, quelles qu'elles soient, doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes et des piscines, doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 25m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques.
- Les extensions des constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25m de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU doivent cumulativement :
  - ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante,
  - être implantées en retrait de 10m par rapport à la limite de fond de parcelle.
- Les surélévations mesurées des constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25m de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU visant à permettre l'aménagement d'un niveau habitable dans les combles existants sont autorisées à condition:
  - que la hauteur à l'égout soit augmentée d'1m maximum et que la hauteur au faîtage soit augmentée d'1,50m maximum ;
  - que la construction soit implantée en retrait de 10m minimum par rapport au fond de parcelle.
- Les constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25m de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet soit d'une extension, soit d'une surélévation, dans la limite d'une seule extension ou surélévation à compter de la date d'approbation du présent PLU. Les deux ne sont pas cumulables ;

- Les piscines, lorsqu'elles sont implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25m de profondeur définie précédemment, sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
  - Une des extrémités du bassin doit être implantée à une distance maximale de 5m par rapport au nu de la façade de la construction principale la plus proche ;
  - Le bassin de la piscine doit être implanté, dans sa totalité, en retrait de 10m minimum par rapport aux limites de fond de parcelle ;
  - Le bassin de la piscine doit être implanté en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales.

> **Dans le secteur UPh uniquement :**

Rue des Grès uniquement :

- les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent s'implanter dans une bande constructible de 20m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques ;
- les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques ou en recul de 2m minimum par rapport à l'alignement.

Rue du Pressoir uniquement :

- les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent s'implanter dans une bande constructible d'une bande de constructibilité de 20m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques ;
- les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 2m minimum par rapport à l'alignement.

Rue Tronchard uniquement :

- les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 2m minimum et 4m maximum par rapport à l'alignement.

Pour les autres rues du secteur UPh uniquement : les constructions nouvelles doivent :

- soit respecter les "séquences urbaines à maintenir" identifiées sur le document graphique: dans ce cas, les constructions nouvelles doivent respecter les règles d'implantation des constructions existantes (alignement ou recul identique à celui des constructions existantes) ;
- soit être implantées en recul de l'alignement, aux conditions cumulatives suivantes :
  - l'intégralité de la construction doit être comprise dans une bande constructible de 20m de profondeur calculée à partir de l'alignement ;
  - le recul par rapport à l'alignement doit être au moins égal à 10m.
- Ponctuellement, des dispositions autres que celles proposées ci-avant peuvent être prises pour permettre une implantation des constructions nouvelles respectant la logique d'implantation des constructions existantes et s'adaptant à celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës.

Dans tout le secteur UPh :

- En dehors des implantations définies ci-avant, ne sont autorisées que les clôtures, les constructions annexes type abri de jardin d'une emprise au sol maximale de 8m^2.

> **Dans le sous-secteur UPr1 uniquement :**

- Les constructions nouvelles, quelles qu'elles soient, doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation.

> **Dans le sous-secteur UPr2 uniquement** :

- Les constructions nouvelles, quelles qu'elles soient, peuvent s'implanter :
  - à l'alignement lorsque les constructions existantes sur au moins une des parcelles contiguës sont implantées à l'alignement ;
  - avec un recul compris entre 3 et 6m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation.
- Dans tous les cas, l'implantation des constructions nouvelles doit tenir compte de la logique d'implantation des constructions existantes sur les parcelles contiguës.

> **Dans le sous-secteur UPr3 uniquement** :

- Les constructions nouvelles, quelles qu'elles soient, doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation.
- Néanmoins, ce recul peut être inférieur à 5m par rapport à l'alignement pour tenir compte des reculs constatés sur les parcelles contiguës.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent s'implanter dans une bande constructible de 35m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques.
- Au-delà de cette bande constructible d'une profondeur de 35m, ne sont autorisées que les clôtures, les constructions annexes type abri de jardin d'une emprise au sol maximale de 8m2.
- Dans tous les cas, l'implantation des constructions nouvelles doit tenir compte de la logique d'implantation des constructions existantes sur les parcelles contiguës.

> **Dans le sous-secteur UPr4 uniquement** :

- Les vérandas doivent être adossées aux constructions principales, soit sur les façades latérales, soit sur les façades arrières.
- Les abris de jardin doivent être implantés sur les parties arrières des parcelles.

> **Dans le secteur UPdv et le sous-secteur UPdvr uniquement :**

- Les constructions nouvelles, quelles qu'elles soient, doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation.
- Les constructions nouvelles, y compris les annexes, doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 25m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques.
- Les extensions des constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25m de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU doivent cumulativement :
  - ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante,
  - être implantées en retrait de 10m par rapport à la limite de fond de parcelle.
- Les surélévations mesurées des constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25m de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU visant à permettre l'aménagement d'un niveau habitable dans les combles existants sont autorisées à condition :
  - que la hauteur à l'égout soit augmentée d'1m maximum et que la hauteur au faîtage soit augmentée d'1,50m maximum ;
  - que la construction soit implantée en retrait de 10m par rapport au fond de parcelle.
- Les constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25m de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet soit d'une extension, soit d'une surélévation, dans la limite d'une seule extension ou surélévation à compter de la date d'approbation du présent PLU. Les deux ne sont pas cumulables.

UP.II-1-1-2. Dispositions particulières :

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent également être requises dans les cas suivants :

- lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
- les balcons saillants, ainsi que les loggias sont interdites en débord sur le domaine public ;
- **Dans le secteur UPh uniquement :** Toute saillie sur l'alignement du mur de façade d'une profondeur supérieure à 30cm est également interdite, exception faite des corniches et débords de toiture ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- les opérations groupées à usage de logements faisant l'objet d'une composition d'ensemble et comportant au plus 10 logements sur une assiette foncière totale minimale de 5 000m^2 (1 logement supplémentaire par tranche de 500m^2 de terrain est autorisé).

Dans le secteur UPp uniquement, sauf impossibilité liée à l'implantation en fond de parcelle de la construction principale existante, les garages non contigus à la construction principale, lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les annexes, doivent être implantés à partir du nu arrière de la façade de la construction principale et préférentiellement vers le fond de parcelle, en respectant les retraits précisés au II-1-2.

UP.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UP.II-1-2-1. Dispositions générales

> **Dans toute la zone UP,** les retraits sont définis ainsi :
  - Si un élément de façade comporte des **baies** situées en regard de la limite séparative, la construction nouvelle doit s'implanter en retrait de 8m minimum par rapport à la limite séparative qui en est la plus proche ;
  - Tout élément de façade situé à une distance inférieure à 3m par rapport à la limite séparative est obligatoirement **aveugle**.

UP.II-1-2-2. Dispositions applicables aux terrains issus d'une division survenue après la date d'approbation du présent PLU dans la bande de constructibilité de 25m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

> **Dans toute la zone UP, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :**

Les constructions nouvelles doivent (cf. illustration 1) :

- être implantées en retrait de 3m minimum par rapport aux limites séparatives ;
- avoir une longueur de bâtiment de 8m minimum.

UP.II-1-2-3. Dispositions applicables aux terrains existants à la date d'approbation du présent PLU :

UP.II-1-2-3-1. Dans toute la zone UP, ainsi que les secteurs UPdv et UPp et le sous-secteur UPr1, à l'exception du secteur UPh, ainsi que des sous-secteurs UPdvr, UPr2, UPr3 et UPr4 uniquement :

> **Terrains existants d'une largeur inférieure à 16m à la date d'approbation du présent PLU, dans la bande de constructibilité de 25m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies existantes et emprises publiques :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter obligatoirement (cf. illustration 2) :

- sur une limite séparative latérale ;
- en retrait de 2,50m minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale ;
- en retrait de 3m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle ;
- de plus, la façade implantée sur la limite séparative latérale ne doit pas dépasser 10m de longueur.

> **Terrains existants d'une largeur supérieure ou égale à 16m à la date d'approbation du présent PLU, dans la bande de constructibilité de 25m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :**

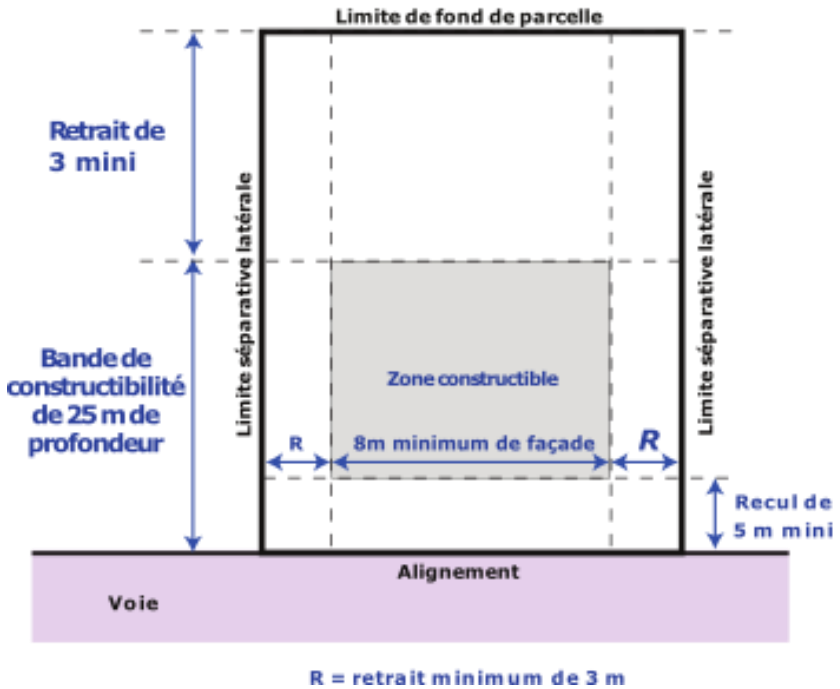
Les constructions nouvelles doivent être implantées (cf. illustration 3) :

- en retrait de 3m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Illustration 1 - Règles de retrait des constructions et bande de constructibilité

Dispositions applicables en zone UP, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :

- aux terrains issus d'une division survenue après la date d'approbation du PLU ;



R = retrait minimum de 3 m

Illustration n°2
Dispositions applicables en UP et UPp :
- aux terrains d'une largeur inférieure à 16m
à la date d'approbation du PLU

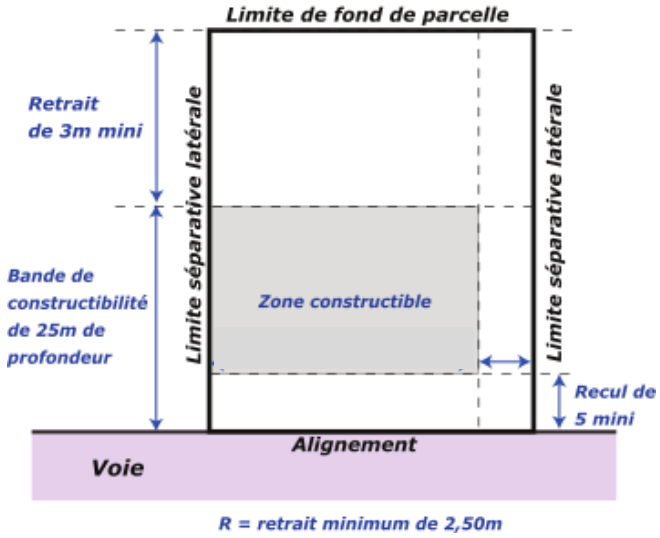
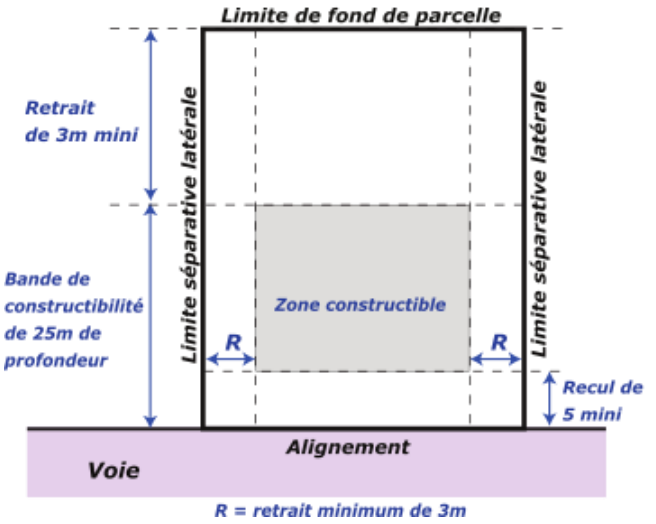


Illustration n°3 - Règles de retrait des constructions et bande de constructibilité

Dispositions applicables en UP et UPp :
- aux terrains d'une largeur supérieure ou égale à 16m
à la date d'approbation du PLU



UP.II-1-2-3-2. Dans le secteur UPh uniquement :

1°/ Rue des Grès et rue Tronchard uniquement :

- Lorsque la construction nouvelle est implantée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques, celle-ci doit obligatoirement s'implanter sur au moins une limite séparative latérale ;
- En cas d'implantation de la construction nouvelle en recul par rapport à l'alignement, celle-ci peut s'implanter soit sur une limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales.

2°/ Rue du Pressoir uniquement :

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.

3°/ Pour les autres rues du secteur UPh uniquement, à l'exception des « séquences urbaines à maintenir » :

Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

4°/ Le long des « séquences urbaines à maintenir » :

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

5°/ Dans tout le secteur UPh :

En cas de retrait, celui-ci doit être de 3m minimum par rapport aux limites séparatives.

UP.II-1-2-3-3. Dans le sous-secteur UPr2 uniquement :

- Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives.
- En cas de retrait, celui-ci doit être de 3m minimum par rapport aux limites séparatives.
- Dans tous les cas, l'implantation des constructions nouvelles doit tenir compte de la logique d'implantation des constructions existantes sur les parcelles contiguës.

UP.II-1-2-3-4. Dans les sous-secteurs UPr3 et UPdvr uniquement :

- Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.
- En cas de retrait, celui-ci doit être de 3m minimum par rapport aux limites séparatives.
- Dans tous les cas, l'implantation des constructions nouvelles doit tenir compte de la logique d'implantation des constructions existantes sur les parcelles contiguës.

UP.II-1-2-3-5. Dans le sous-secteur UPr4 uniquement :

- Les abris de jardin doivent être adossés aux limites séparatives.

UP.II-1-2-4. Dispositions particulières

> **Dispositions applicables aux extensions et surélévations des constructions principales mal implantées existantes à la date d'approbation du présent PLU**

Les extensions des constructions mal implantées par rapport aux limites séparatives latérales et existantes à la date d'approbation du présent PLU (en limite séparative ou avec un retrait inférieur à celui exigé dans le secteur concerné) doivent cumulativement :

- avoir une longueur de façade totale (façade existante + extension) implantée en limite séparative de 10m maximum,
- être implantées en retrait de 2,50m minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale et la limite de fond de parcelle,
- avoir une hauteur totale qui ne soit pas supérieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction existante, dans le respect des hauteurs et des nombres de niveaux maximaux autorisés dans le secteur.

Les surélévations mesurées des constructions principales mal implantées par rapport aux limites séparatives latérales et existantes à la date d'approbation du présent PLU (en limite séparative ou avec un retrait inférieur à celui exigé dans le secteur concerné) visant à permettre l'aménagement d'un niveau habitable dans les combles existants sont autorisées à condition :

- que la hauteur à l'égout soit augmentée d'1m maximum et que la hauteur au faîtage soit augmentée d'1,50m maximum ;
- que la construction soit implantée en retrait de 10m par rapport au fond de parcelle.

Les constructions principales mal implantées à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet soit d'une extension, soit d'une surélévation, dans la limite d'une seule extension ou surélévation à compter de la date d'approbation du présent PLU. Les deux ne sont pas cumulables.

> **Autres dispositions particulières :**

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises :

- dans le cas d'un terrain d'angle, il peut être autorisé une implantation sur au plus une limite séparative latérale ;
- pour des travaux de faible importance effectués sur les constructions existantes n'entraînant pas de modification significative du volume bâti ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- les annexes, les piscines, ainsi que les garages non contigus à la construction principale, lorsqu'ils sont autorisés doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle (sauf dispositions plus contraignantes édictées dans le règlement pour les annexes et piscines implantés au-delà de la bande de constructibilité de 25m lorsqu'elle existe) ;

- les opérations groupées à usage de logements faisant l'objet d'une composition d'ensemble et comportant au plus 10 logements sur une assiette foncière totale minimale de 5 000m² (1 logement supplémentaire par tranche de 500m² de terrain est autorisé) ;
- dans le sous-secteur UPr1 ;
- si, dans la bande de 25m de profondeur calculée à partir de l'alignement, il existe une construction implantée en limite séparative latérale sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction existante, à condition de ne pas dépasser le gabarit de la construction existante, ni en hauteur, ni en longueur ;
- pour les terrains existants à la date d'approbation du PLU présentant une profondeur inférieure ou égale à 30 mètres, les constructions s'implantent en retrait de la limite de fond de parcelle, avec un minimum de 8 mètres.

UP.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UP.II-1-3-1. Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments (non contigus) sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 10m.

UP.II-1-3-2. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur des constructions existantes ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- entre une construction principale et une annexe, une piscine ou un garage non contigu lorsqu'il est autorisé ;
- entre deux constructions annexes ;
- dans le sous-secteur UPr1.

UP.II-1-4. Emprise au sol des constructions

UP.II-1-4-1. Dans toute la zone UP, à l'exception des secteurs et sous-secteurs UPr1, UPdv et UPdvr uniquement :

Le coefficient d'emprise au sol de l'ensemble des constructions est dégressif en fonction de la superficie de la parcelle et ne peut excéder les pourcentages suivants par rapport à la superficie du terrain :

Surface de la parcelle	UP, UPp, UPh, UPr2, UPr3 et UPr4
<300m²	40%
De 300m² à 499m²	35%
De 500m² à 749m²	30%
≥750m²	25%

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UP.II-1-4-2. Dans le sous-secteur UPr1 uniquement :

L'emprise au sol est limitée à 30%.
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UP.II-1-4-3. Dans le secteur UPdv et le sous-secteur UPdvr uniquement :

L'emprise au sol est limitée à 20%.
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UP.II-1-5. Hauteur des constructions

UP.II-1-5-1. Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol (terrain naturel) existant avant travaux d'exhaussement ou d'excavation en vue de la réalisation du projet.

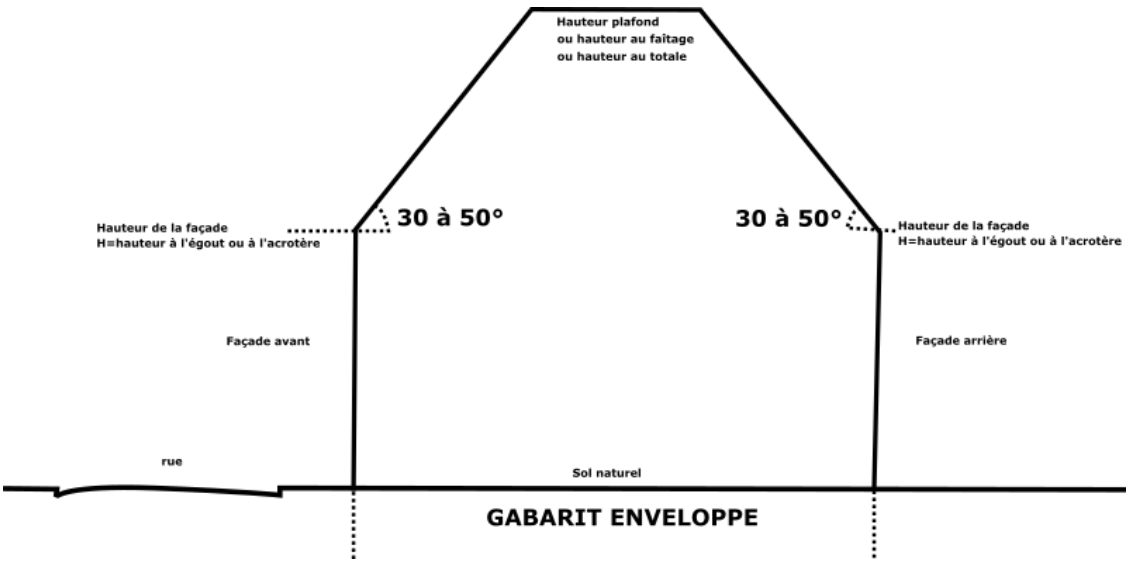
Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

La hauteur du dernier niveau sous comble ou en attique ne peut excéder 3m.

UP.II-1-5-2. Gabarit enveloppe

- Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe, verticale jusqu'à la hauteur à l'égout (hauteur façade) et ligne oblique de 30 à 50° se développant à partir de l'égout jusqu'à la hauteur plafond.



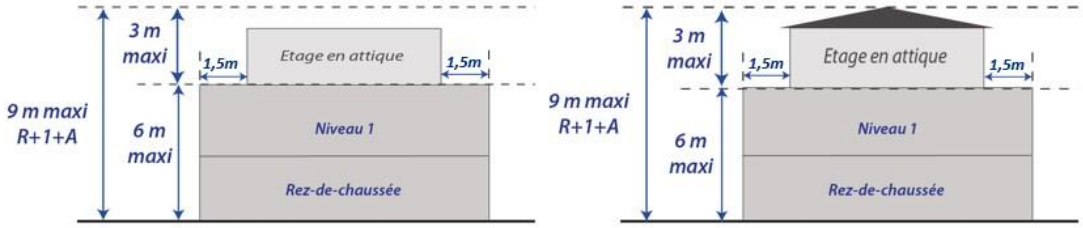
- Pour les terrains d'angle, le gabarit enveloppe ne s'applique que sur une seule des voies desservant le terrain.
- En cas de toiture à la Mansart, la ligne oblique des 30 à 50° sera remplacée par un arc de cercle appuyé sur les deux égouts de toit.

UP.II-1-5-3. Hauteurs maximales des constructions

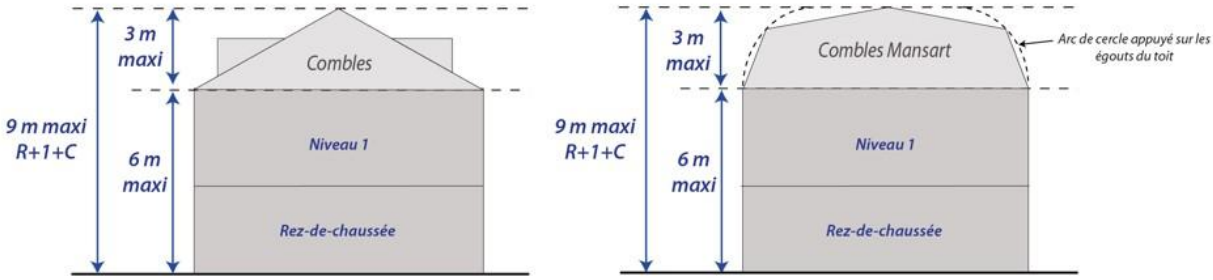
> **Dans la zone UP uniquement, à l'exception des secteurs et sous-secteurs UPh, UPp, UPdv, UPdvr, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et deux niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.

Rez-de-chaussée + 1 niveau + Attique (R+1+A)



Rez-de-chaussée + 1 niveau + Combles (R+1+C)



> **Dans les secteurs et sous-secteurs UPdv, UPdvr, UPh, UPp et UPr1 uniquement :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et deux niveaux dont le dernier doit obligatoirement être en comble.

> **Dans le sous-secteur UPr2 uniquement :**

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans les volumes généraux existants.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6m à l'égout du toit et 9m au faîtage ou 6,50m à l'acrotère.
- Les constructions existantes non patrimoniales faisant l'objet d'une surélévation doivent respecter les hauteurs maximales définies ci-avant et respecter les prescriptions en matière de traitement architectural du couronnement.

> **Dans le sous-secteur UPr3 uniquement :**

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans les volumes généraux existants.
- Pour l'ensemble du sous-secteur UPr3, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10m au faîtage.
- Toutefois, dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme ayant des "règles de hauteurs spécifiques", la hauteur maximale des constructions est fixée à 10m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13m au faîtage.

- Les constructions existantes non patrimoniales faisant l'objet d'une surélévation doivent respecter les hauteurs maximales définies ci-avant et respecter les prescriptions en matière de traitement architectural du couronnement.

> **Dans le sous-secteur UPr4 uniquement** :

- La hauteur maximale des extensions autorisées dans le sous-secteur est de 2,50m.
- La hauteur maximale des constructions de type abri de jardin autorisées dans le sous-secteur est de 2,50m au faîtage.

UP.II-1-5-4. Dispositions particulières

Les saillies de type lucarne pour éclairement peuvent être autorisées au-delà du gabarit, sans dépasser 35% du linéaire des façades.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Paragraphe UP.II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UP.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

UP.II-2-1-1. Dispositions générales :

> **Dans l'ensemble de la zone UP, quel que soit le secteur ou le sous-secteur** :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Les nouvelles constructions doivent promouvoir un vocabulaire contemporain de qualité dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

> **Dans les secteurs et sous-secteurs UPh, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4 uniquement :**

Sont interdits :

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect ;

- Toute coloration sombre des toitures ;
- La pose saillante des châssis de toit ;
- L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières), ainsi que pour les volets, les ferronneries, les portails et portillons.

Les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments de composition suivants :

- Un soubassement pour asseoir le bâtiment ;
- Un corps de façade affirmant les rythmes verticaux ;
- Un couronnement venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

Dans le cadre d'un regroupement de parcelles, le découpage du parcellaire d'origine doit être maintenu lisible, en particulier sur rue.

Les transparences visuelles engendrées par les sentes et ruelles doivent être maintenues.

> **Dans le secteur UPp, ainsi que dans le secteur UPdv et le sous-secteur UPdvr uniquement :**

Toute modification de façade apportée aux constructions existantes, ainsi que tout projet d'extension ou de surélévation doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à la préservation de la qualité architecturale de la construction initiale.

Les cours anglaises, ainsi que les ouvertures dans les soubassements au-dessous du sol avant travaux sont interdites, sauf si elles sont nécessaires aux accès et à l'aération des sous-sols.

UP.II-2-1-2. Toitures :

> **Dispositions générales :**

La conception et la composition des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures de types Mansart ne peuvent être autorisées que pour les travaux de réfection d'une toiture Mansart existante. Pour les extensions ou les constructions nouvelles, la mise en œuvre d'une toiture Mansart est conditionnée au respect des dispositions cumulative suivantes : la cohérence d'ensemble de la construction, le respect des proportions traditionnelles à ce type de toiture et enfin la mise en œuvre dans les règles de l'art.

Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, compris entre 30 et 45°.

L'éclairement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture.

Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales brunoyennes, les matériaux de couverture de toiture suivants sont fortement recommandés :

- tuiles plates ;
- ardoises ;
- zinc ;
- cuivre ;
- produits verriers ;
- **dans la zone UP, à l'exception des secteurs et sous-secteurs UPdv, UPdvr, UPp, UPh, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4,** le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Dans la zone UP uniquement, à l'exception des secteurs et sous-secteurs UPdv, UPdvr, UPp, UPh, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4 :**

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques aux volumes de la construction et de privilégier les toitures végétalisées.

Les toitures terrasses doivent avoir un revêtement de couleur blanche ou claire.

> **Dans les secteurs et sous-secteurs UPdv, UPdvr, UPp, UPh, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4 uniquement :**

Les châssis de toit ne peuvent être regroupés ou superposés et doivent être implantés en cohérence avec l'ordonnancement de la façade. Leur largeur doit être inférieure à celle des percements de la façade.

Les toitures dites « Mansart » sont interdites. Toute coloration sombre est par ailleurs proscrite.

Les attiques sont interdits.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles concernent une extension d'une construction principale existante ou une annexe ;
- qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public ;
- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site ;
- qu'elles soient végétalisées.

UP.II-2-1-3. Dispositions diverses :

> **Façades-pignons :**

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.

- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure ou égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.
- Au-delà d'un linéaire de 10m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> **Les descentes d'eaux pluviales :**

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

> **Les éléments de modénatures :**

- La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc., est fortement préconisée.

> **Les volets roulants :**

- Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

> **Les rampes de parking :**

- Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

> **Les édicules et gaines techniques :**

- Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
- La pose de climatiseurs en façade sur rue est interdite.
- Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur…) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale.
- En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :
  - ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie ;
  - être masqués par un coffrage adapté.

> **Isolation Thermique Extérieure (ITE)**

- L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne

conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.

- L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine brunoyen remarquable (cf. Titre 5 du présent règlement).
- Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

> **Les locaux techniques :**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures sur rue.
- Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

> **Les dévoiements des conduits de cheminée :**

- Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.
- A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.) sur un linéaire supérieur à 3 mètres.

> **Les antennes :**

- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
- Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
- Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

> **Les panneaux solaires :**

- Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
- Dans tous les cas, les panneaux solaires respectent les prescriptions suivantes :
  - Ils suivent la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent.
  - Sur un même toit (à pente ou sur toiture terrasse), ils sont tous du même type.
  - Les matériaux utilisés sont de préférence d'aspect similaire à ceux des matériaux de couverture ; les capteurs sont de finition lisse et de teinte sombre uniforme, anti-réfléchissante, avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.
  - Les panneaux à tubes, les effets de facettes ou les lignes argentées apparentes sont interdits.
  - Afin d'éviter le mitage des couvertures, ils sont traités en verrière et regroupés en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit.
  - En présence de châssis de toit, les panneaux solaires sont composés avec eux de manière à ne former qu'un seul ensemble homogène et harmonieux.

> **Annexes - garages :**

- Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.
- **Dans le secteur UPp uniquement**, les constructions annexes, y compris les carports, doivent être couvertes d'une toiture à deux pentes ou d'une toiture terrasse respectant les conditions définies précédemment.

> **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effecteur dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

UP.II-2-1-4. Clôtures :

> **Clôture sur rue :**

Sauf prescriptions contraires édictées dans le Site Patrimonial Remarquable, les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire (au choix : Weber 012-013-215-203-495-202-240-545 ou similaire) et de finition lissée, ou gratté fin.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale, ainsi qu'avec les clôtures situées sur les parcelles mitoyennes. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

> **Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :**

Dispositions générales :

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

Dispositions particulières :

Dans le secteur UPdv et le sous-secteur UPdvr uniquement, les clôtures pleines sont interdites au-delà d'une bande de 25m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques.

UP.II-2-1-5. La restauration et l'extension des bâtiments existants :

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

UP.II-2-1-6. Dispositions particulières :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UP.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UP.II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UP.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence locale, adaptée au milieu, susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Dans le secteur UPdv et le sous-secteur UPdvr uniquement, tout arbre abattu doit être remplacé par **deux arbres** répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m2 de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UP.II-3-2. Coefficients de pleine terre

UP.II-3-2-1. Dispositions applicables à toute la zone UP, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, à l'exception du secteur UPdv et du sous-secteur UPdvr :

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre est progressif en fonction de la superficie de la parcelle et ne peut être inférieur aux pourcentages suivants par rapport à la superficie du terrain :

Surface de la parcelle	UP
<300m²	35%
De 300m² à 499m²	40%
De 500m² à 749m²	50%
≥750m²	60%

UP.II-3-2-2. Dispositions applicables au secteur UPdv et au sous-secteur UPdvr uniquement :

70% minimum de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

UP.II-3-2-3. Dispositions particulières :

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Pour la conservation d'un arbre intéressant identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.

Paragraphe UP.II-4 - Stationnement

UP.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination d'un local ou d'une dépendance, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit *être couverte : en sous-sol, dans le volume du rrez-de-chaussée de la construction principale,accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci, sous forme de carport dont la toiture doit être en pente et couverte de matériaux traditionnels (tuiles ou ardoises)* Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites. **Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement **Dans le périmètre de 500m autour de la gare de Brunoy, matérialisé sur le document graphique et conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 0,5 place par logement **- pour tous les autres logements :** 1 place par logement. Cette place doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites.

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 300 m² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 2 chambres.
Bureau	**Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :** 1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.

En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.

Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain.

En cas de suppression de places de stationnement couvertes, celles-ci doivent être remplacées par des places nouvelles, également couvertes, obligatoirement réalisées sur le terrain.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UP.II-3-2.

UP.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UP.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UP.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UP.III-1-1. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 16 mètres ou que le projet comporte plus de 15 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

UP.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Paragraphe UP.III-2 - Desserte par les réseaux

UP.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UP.III-2-2. Assainissement

Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UP.III-2-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies…) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

Le volume utile de l'ouvrage d'infiltration doit permettre de contenir une pluie décennale (hauteur de pluie de 43mm en 4h) avec une infiltration totale de celle-ci en une semaine. Ce volume doit être calculé en fonction d'un test de perméabilité. En l'absence de test de perméabilité, le SyAGE exige un ouvrage d'un volume utile minimum de $4m^3$ pour $100m^2$ de surface imperméabilisée.

Les eaux issues du ruissellement sur les voiries et parkings imperméables de plus de $300m^2$ devront transiter par des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant la dépollution de la pluie courante (8mm a minima). A défaut, un dispositif de dépollution doit être mis en place conformément aux prescriptions techniques du SyAGE.

UP.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

UP.III-2-5. Stockage des déchets

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de comportant plusieurs logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » permettant de répondre aux exigences du tri sélectif.

ZONE UR – Zone urbaine à dominante d'habitat collectif

Extrait du rapport de présentation

La zone UR correspond aux secteurs d'habitat collectif, public ou privé, existants dans la commune. Ces secteurs se démarquent du reste du tissu urbain brunoyen, à la fois par :

- la forme du parcellaire : les emprises foncières sont souvent importantes, issues d'un regroupement de parcelles, en rupture avec le parcellaire laniéré caractéristique de l'histoire urbaine de Brunoy ;
- leur gabarit avec un habitat collectif sous forme de tours ou de barres caractéristiques des années 1960 à 1980 ;
- leur implantation déconnectée des voiries existantes (recul important par rapport aux voiries, absence de création d'un front urbain, etc.) et sans transition avec le tissu pavillonnaire voisin ;
- d'importants espaces libres en pied d'immeubles, végétalisés ou destinés au stationnement automobile (une emprise au sol assez faible) ;
- une vocation résidentielle dominante, même si ces ensembles peuvent accueillir quelques commerces ou activités de service, ainsi que des équipements publics.

La zone UR comprend, en outre, 4 secteurs, URr1, URr2, URr3 et URr4, correspondant aux différentes aires patrimoniales du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Tableau de correspondance entre les différents secteurs et sous-secteurs du PLU et les aires patrimoniales du SPR

PLU		SPR
Secteur	**Sous-secteur**	
URr	URr1	AP3d : Résidences de la vallée de l'Yerres
	URr2	AP3c : Quartier des Ombrages et ses abords
	URr3	AP3a : rue des Vallées et rue du Réveillon
	URr4	AP3b : villa Lionet, villa des Sources et Petit Château

La zone UR est concernée par :

> des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
> des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
> des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
> des perspectives visuelles à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifié par un cône vert sur le document graphique ;
> des éléments de patrimoine bâti remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;

- des linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- un emplacement réservé en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme ;
- le Plan de Prévention du Risque inondation de la vallée de l'Yerres, approuvé le 18 juin 2012 ;
- le Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé le 18 février 2019 et annexé au présent PLU.

Chapitre UR.I – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UR.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

- **Dans l'ensemble de la zone UR, quel que soit le secteur ou le sous-secteur,** les sous-destinations suivantes sont interdites :
  - L'hébergement hôtelier et touristique ;
  - Les cinémas ;
  - Le commerce de gros ;
  - L'industrie ;
  - Les entrepôts ;
  - Les centres de congrès et d'exposition ;
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
  - Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

- **Dans l'ensemble de la zone UR, quel que soit le secteur ou le sous-secteur,** sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :
  - Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
  - L'ouverture de carrière ;
  - Toute zone humide de plus de 1 000m^2 (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particulier ;
  - Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400m^2 dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

Paragraphe UR.I-2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

- **Dans l'ensemble de la zone UR, quel que soit le secteur ou le sous-secteur,** sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :
  - L'ensemble des constructions de la destination "habitation" ;

- Parmi la destination "commerce et activités de service", les sous-destinations suivantes: artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- L'ensemble des constructions de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- Parmi la destination "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires", la sous-destination "bureau".

> **Dans l'ensemble de la zone UR, quel que soit le secteur ou le sous-secteur,** sont également autorisés les usages et affectations des sols suivantes :

- Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires ;
- Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication à condition qu'ils soient situés à une distance minimum de 300 mètres des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les piscines non couvertes sous réserve d'être compatibles avec le paysage et que les règles en matière d'assainissement soient respectées ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
- Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme s'imposent.

  La construction et l'utilisation des sols sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la préservation des milieux naturels (dont les zones humides) et des paysages (article L.101-2 du Code de l'Urbanisme).

Paragraphe UR.I-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

> **Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

Seules sont autorisées en rez-de-chaussée sur rue et sur une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies ou sections de voies concernées, les sous-destinations, occupations ou utilisations du sol suivantes :

- l'artisanat et le commerce de détail ;
- la restauration ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- le cinéma ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les accès, dessertes, locaux dédiés au stationnement ou au stockage des ordures ménagères, ainsi que les circulations intérieures des bâtiments ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

> **Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

Les dispositions suivantes s'imposent également aux locaux existants en rez-de-chaussée sur rue :

- La transformation des locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail en une autre sous-destination que les sous-destinations suivantes est interdite : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, bureau.

> **Conditions relatives à l'application d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :**

Dans toute la zone UR, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, les programmes de construction à destination de logements comprenant plus de 15 logements ne sont autorisées qu'à la condition suivante :

- **Au moins 30 %** du nombre de logements prévus doivent être des logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat, avec un minimum de 4 logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat.

Chapitre UR.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UR.II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

UR.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

> **Dispositions générales :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 8m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

> **Dispositions particulières, sauf dispositions contraires édictées dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable :**

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité et dans le respect des prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
- dans le cas d'opérations de réhabilitation et/ou de renouvellement patrimonial sur l'ensemble d'une résidence ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;

- dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UR.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> **Dispositions générales :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci est calculé ainsi :

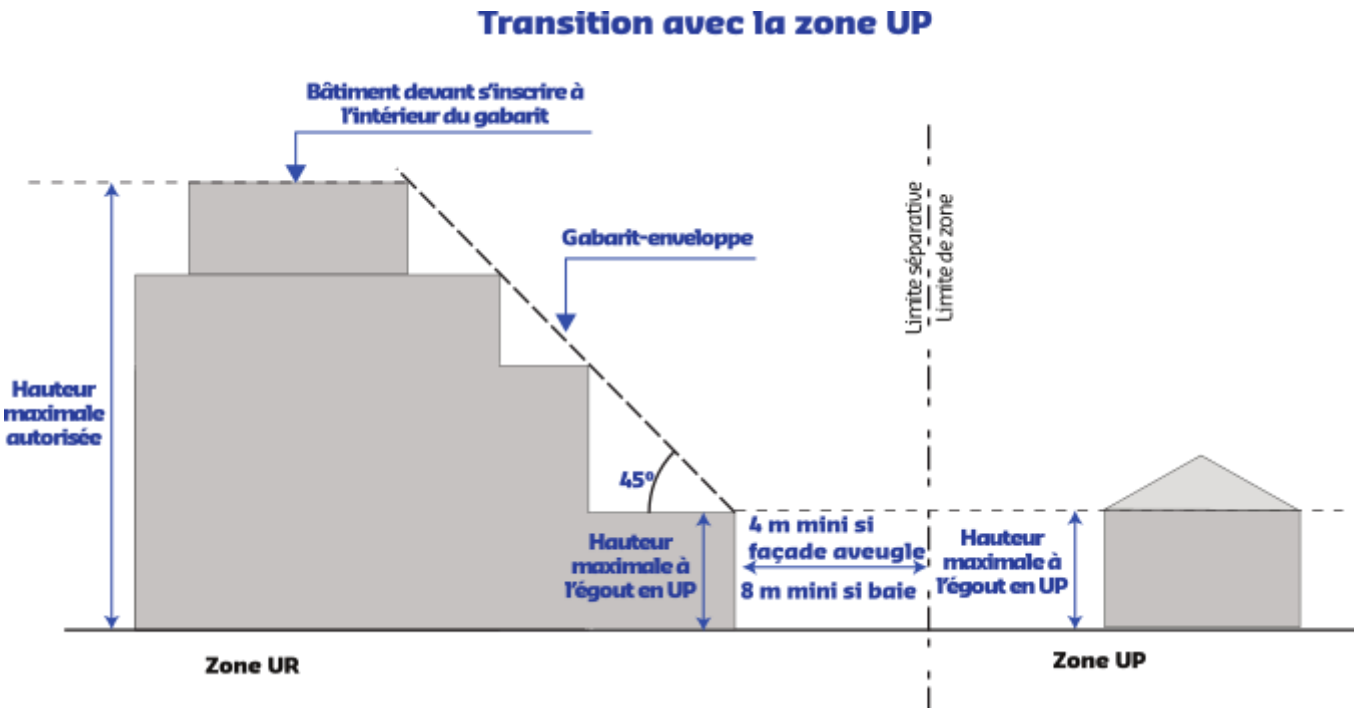
- Si un élément de façade comporte des **baies** situées en regard de la limite séparative, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être **au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8m (L=H).**

- Si l'élément de façade est **aveugle**, le retrait par rapport aux limites séparatives est de **4m minimum par rapport aux limites séparatives.**

Lorsque la limite séparative latérale ou de fond de parcelle jouxte la zone UP, les constructions doivent s'implanter à la fois :

- dans le respect des retraits définis précédemment ;

- et dans le respect d'un gabarit enveloppe formé par une verticale sur ce retrait d'une hauteur correspondant à la hauteur à l'égout autorisée en zone UP et se prolongeant par une oblique de 45° jusqu'à la hauteur maximale autorisée en UR.



> **Dispositions particulières, sauf dispositions contraires édictées dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable :**

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe UR.II-1-1 du présent règlement.

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité et dans le respect des prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
- dans le cas d'opérations de réhabilitation et/ou de renouvellement patrimonial sur l'ensemble d'une résidence ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UR.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres.

Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- entre une construction principale et une annexe, une piscine ou un garage non contigü.

UR.II-1-4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 30%.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UR.II-1-5. Hauteur des constructions

> **Calcul de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (avant travaux).

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

D'une manière générale, la hauteur des constructions nouvelles doit prendre en compte par un traitement architectural approprié la hauteur des bâtiments mitoyens.

> **Hauteur maximale des constructions :**

Dans l'ensemble de la zone UR, à l'exception du sous-secteur URr1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12m au faîtage ou à l'acrotère, soit un rez-de-chaussée et 3 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.

Dans le sous-secteur URr1 uniquement, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

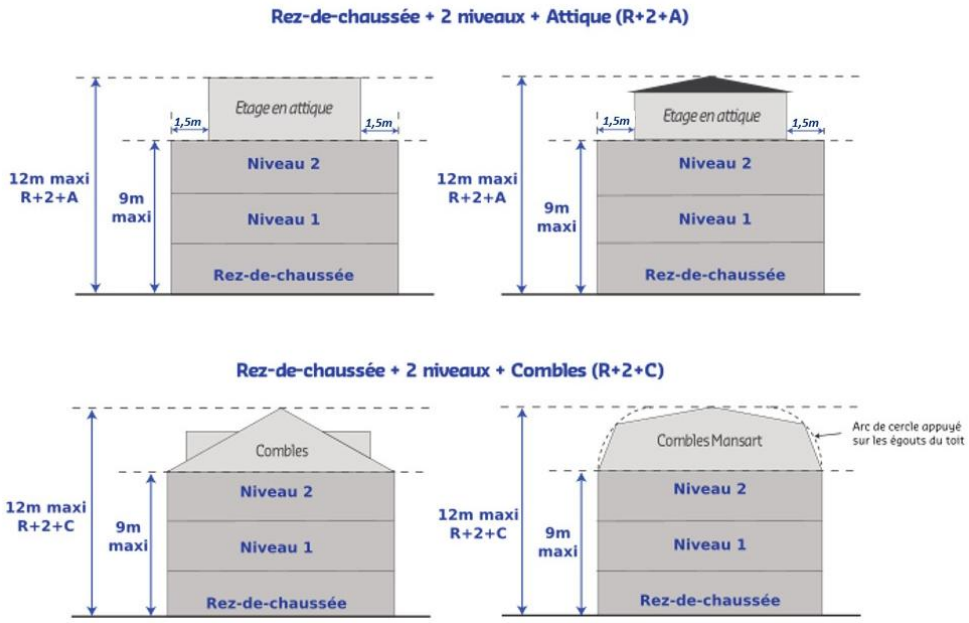
- 15m au faîtage ou à l'acrotère, soit un rez-de-chaussée et 4 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique ;

- ou une hauteur similaire à celle du bâtiment existant le plus haut situé sur la même parcelle ou sur une parcelle en covisibilité si cela permet une meilleure intégration architecturale ou cohérence de la section urbaine.

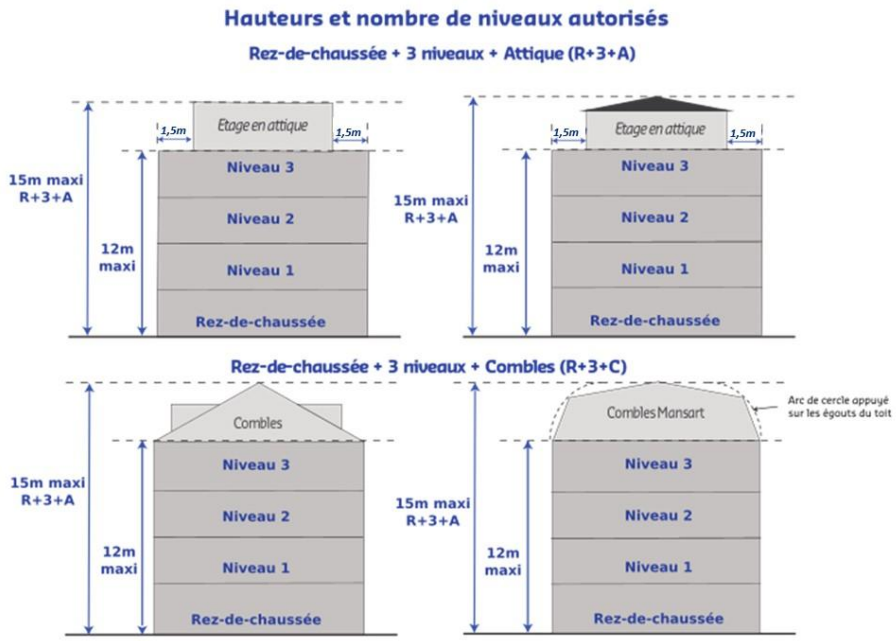
Dans toute la zone UR, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :

- La hauteur maximale définie ci-avant peut être majorée d'1 m si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 3,50m de dalle à dalle.
- Les niveaux en attique, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être en recul de 1,50m minimum par rapport à la façade.
- Un seul niveau en attique est autorisé par construction.

Hauteurs et nombres de niveaux autorisés en zone UR, à l'exception du sous-secteur URr1



Hauteurs et nombres de niveaux autorisés dans le sous-secteur URr1 uniquement



> **Dispositions particulières :**

Les constructions existantes non patrimoniales faisant l'objet d'une surélévation doivent respecter les hauteurs maximales définies ci-avant et respecter les prescriptions en matière de traitement architectural du couronnement.

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain et en tenant compte de la volumétrie et des hauteurs des constructions existantes, un dépassement des hauteurs pourra être autorisé dans le cas d'opérations de réhabilitation et/ou de renouvellement patrimonial.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Paragraphe UR.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UR.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

> **Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Les nouvelles constructions doivent promouvoir un vocabulaire contemporain de qualité dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

> **Dans les sous-secteurs URr1, URr2, URr3 et URr4 uniquement :**

Sont interdits :

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
- Toute coloration sombre des toitures ;
- La pose saillante des châssis de toit ;
- L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières), ainsi que pour les volets, les ferronneries, les portails et portillons.

Les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments de composition suivants :

- Un soubassement pour asseoir le bâtiment ;
- Un corps de façade affirmant les rythmes verticaux ;
- Un couronnement venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

> Toitures :

Dans toute la zone UR, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclairement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction ;
- Les toitures terrasses doivent avoir un revêtement de couleur blanche ou claire.

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales brunoyennes, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> Façades - Pignons :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> Clôtures :

Clôture sur rue :

Sauf prescriptions contraires édictées dans le Site Patrimonial Remarquable, les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire (au choix : Weber 012-013-215-203-495-202-240-545 ou similaire) et de finition lissée, ou gratté fin.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale, ainsi qu'avec les clôtures situées sur les parcelles mitoyennes. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

> Dispositions diverses :

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Edicules et gaines techniques

Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale.

En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie ;
- être masqués par un coffrage adapté.

Isolation Thermique Extérieure (ITE)

L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.

L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine brunoyen remarquable (cf. Titre 5 du présent règlement).

Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

Annexes – Garages – Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> Façades et vitrines commerciales

Dans les sous-secteurs URr1, URr2, URr3 et URr4 uniquement :

Nouvelles devantures commerciales et articulation avec les devantures commerciales existantes :

- Les placages sont interdits pour les nouvelles devantures commerciales ;
- Les façades commerciales doivent mettre en valeur l'architecture (maçonneries, composition, etc.) de chaque immeuble. La création ou la modification de vitrines ou devantures doit être faite dans le respect de l'architecture des immeubles et de l'ordonnancement des façades (bandeaux, corniches, jambages, linteaux, arcs, etc.). Les éléments de décors et de modénature ne peuvent être dissimulés ni par les devantures, ni par les enseignes et les dispositifs d'éclairage ;
- Les devantures ne peuvent dépasser le niveau de l'appui des baies du premier étage et du bandeau maçonné existant et doivent tenir compte de l'alignement général ;
- En cas de réunion de deux rez-de-chaussée commerciaux, la composition de chaque immeuble doit être conservée pour maintenir la lecture parcellaire ;
- Le retrait d'une partie de la vitrine (notamment pour mise en accessibilité ou en sécurité) ne peut être autorisé que s'il fait l'objet d'un projet d'ensemble. La largeur du retrait ne doit pas être trop importante par rapport à la largeur de la baie ;
- Les placages existants doivent être déposés dans le cadre d'une réfection complète (projet global) pour permettre la mise en valeur des soubassements ;
- Le traitement particulier des sols (carrelages, etc.) doit être limité à l'emprise commerciale ;
- Aucun élément saillant permanent ne peut être ajouté sur la façade.

Equipements, enseignes :

- Les caissons lumineux transparents ou diffusants, les fils néon, les cordons lumineux et les rampes lumineuses sont interdits ;
- Les bandes doivent être de la largeur de la devanture, de couleur unie ;
- Les caissons de fermetures métalliques (rideaux, grilles, etc.) et les mécanismes des stores ou bâches extérieurs ne doivent pas être apparents. La suppression de ces éléments peut être exigée lors d'un renouvellement de façade ;
- Les enseignes bandeaux doivent avoir des proportions cohérentes avec la façade : elles ne doivent pas dépasser 60cm de hauteur ni dépasser la hauteur de l'appui du garde-corps ;
- Sauf impossibilité technique justifiée, les enseignes en drapeau doivent être implantées sous la hauteur de l'appui du garde-corps du premier étage. Elles ne doivent pas dépasser 80cm de largeur et 80cm de hauteur. Leur surface doit être égale ou inférieure à 0,5m² ;
- A l'occasion de travaux de réfection ou de changement d'activité, les enseignes inusitées doivent être déposées ;
- Les lettres collées, les lettres boîtiers et les lettres peintes sont préconisées lorsqu'elles permettent de mettre en valeur la façade ;
- L'emploi de fer forgé, métal découpé, verre clair gravé est recommandé ;
- Un éclairage discret sur l'enseigne permet d'éviter le rétro-éclairage.

Dans l'ensemble de la zone UR, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effecteur dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

> **Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UR.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UR.II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UR.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence locale, adaptée au milieu, susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m2 de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UR.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable

> **Modalités de calcul :**

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+...+(surface de type N x coefficient N)

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

> **Dans l'ensemble de la zone UR, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :**

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 60% de la surface de la parcelle.

La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 30% de la surface de la parcelle.

UR.II-3-3. Dispositions particulières :

Le coefficient de surface écoaménageable n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Pour la conservation d'un arbre remarquable à protéger identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.

Paragraphe UR.II-4 - Stationnement

UR.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination d'un local ou d'une dépendance, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites. **Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement **Conformément à l'article L. 151-36 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 0,5 place par logement **- pour tous les autres logements :** 1 place par logement. Cette place doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites.
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 300 m² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 2 chambres.
Bureau	**Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :** 1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.
- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain.
- En cas de suppression de places de stationnement couvertes, celles-ci doivent être remplacées par des places nouvelles, également couvertes, obligatoirement réalisées sur le terrain.
- Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UR.II-3-2.

UR.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UR.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UR.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UR.III-1-1. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 16 mètres ou que le projet comporte plus de 15 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

UR.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Paragraphe UR.III-2 – Desserte par les réseaux

UR.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UR.III-2-2. Assainissement

Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UR.III-2-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies…) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

Le volume utile de l'ouvrage d'infiltration doit permettre de contenir une pluie décennale (hauteur de pluie de 43mm en 4h) avec une infiltration totale de celle-ci en une semaine. Ce volume doit être calculé en fonction d'un test de perméabilité. En l'absence de test de perméabilité, le SyAGE exige un ouvrage d'un volume utile minimum de $4m^3$ pour $100m^2$ de surface imperméabilisée.

Les eaux issues du ruissellement sur les voiries et parkings imperméables de plus de $300m^2$ devront transiter par des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant la dépollution de la pluie courante (8mm *a minima*). A défaut, un dispositif de dépollution doit être mis en place conformément aux prescriptions techniques du SyAGE.

UR.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

UR.III-2-5. Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent respecter le règlement du SIVOM en vigueur.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

ZONE N – Zones naturelles

Extrait du rapport de présentation

La zone N est une zone naturelle stricte interdisant toute nouvelle construction dans un objectif de préservation des espaces naturels. La zone N regroupe la vallée de l'Yerres, la Forêt de Sénart, les principaux espaces boisés, les principales zones humides, les espaces paysagés et de loisirs, ainsi que ceux formant des corridors écologiques entre les grands espaces naturels ou formant des cordons naturels à préserver, en frange des quartiers.

Outre la zone N stricte, la zone naturelle comprend également 3 secteurs spécifiques :

- **Le secteur Nj** correspondant à des secteurs de jardins familiaux. Ce secteur comprend une localisation en entrée de ville Nord correspondant aux jardins familiaux existants à préserver ;
- **Le secteur Nl** correspondant aux équipements et activités de loisirs de plein air situés dans un environnement naturel (base de loisirs, piscine, Maison des Arts, skate park,...). Le secteur Nl est concerné à la fois par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) et par le site classé de la Vallée de l'Yerres ;
- **Le secteur Nr** correspondant aux secteurs de la zone naturelle stricte concernés par le Site Patrimonial Remarquable et le site classé de la Vallée de l'Yerres et bénéficiant donc d'une protection renforcée.

Tableau de correspondance entre les différents secteurs et sous-secteurs du PLU et les aires patrimoniales du SPR

PLU		SPR
Zone	**Sous-secteur**	
N	Nl	AP2a : Le site classé de la vallée de l'Yerres AP2b : Les parcs de Clairefontaine et de la villa des Sources Ap2c : Le linéaire de la RD94
	Nr	AP2a : Le site classé de la vallée de l'Yerres AP2b : Les parcs de Clairefontaine et de la villa des Sources Ap2c : Le linéaire de la RD94 AP3b : Les domaines du Comte de Provence

La zone N est concernée par :

- des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des espaces boisés classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- des sentes à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifié par des tirets rouges sur le document graphique ;
- des perspectives visuelles à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifié par un cône vert sur le document graphique.
- le Plan de Prévention du Risque inondation de la vallée de l'Yerres, approuvé le 18 juin 2012 ;
- le Site Patrimonial Remarquable (SPR) adopté le 18 février 2019 ;
- le Site classé de la « vallée de l'Yerres aval et ses abords » par décret du 23 décembre 2006 ;
- la présence de zones humides identifiées par la DRIEE.

Chapitre N.I – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe N.I-1 - Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés au Paragraphe N.I-2 sont interdits.

Paragraphe N.I-2 - Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

- **Dans la zone N, à l'exception de ses différents secteurs,** seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations du sol suivants :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et sous réserve que leur fonction rende impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone naturelle ;
  - L'extension des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que des logements, existants dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une justification d'intégration à l'environnement et dans la limite de 40m^2 de surface de plancher, en une seule fois et non cumulable ;
  - Les constructions légères, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, etc., à la gestion forestière et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte, par leur nature ou leur ampleur, aux qualités du site.
- **Dans la zone Nr uniquement,** seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations du sol suivants :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière à condition qu'elles contribuent à l'aménagement ou à la mise en valeur des qualités écologiques et paysagères du site ;
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière dans l'unité

foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers, notamment aux qualités écologiques et paysagères du site, et sous réserve que leur fonction rende impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone naturelle ;

- L'extension des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que des logements, existants dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une justification d'intégration à l'environnement et de ne pas nuire aux qualités écologiques et paysagères du site et dans la limite de 40m² de surface de plancher, en une seule fois et non cumulable ;
- Les constructions légères, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, etc., à la gestion forestière et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte, par leur nature ou leur ampleur, aux qualités du site et de respecter les prescriptions suivantes :
  - En cas d'aménagement de chemins ou aires de repos :
    - être réalisés en matériaux perméables ;
    - choisir en priorité des techniques traditionnelles, durables et économiques: terre battue, mélange terre/pierre stabilisé à la chaux, "chemins empierrés", chemins en gravier, engazonnement…
  - L'insertion de mobilier urbain doit être limitée à des objectifs d'entretien et d'aménagement des espaces à destination du public (cheminements, éléments pédagogiques; etc.) et garantir une bonne insertion paysagère ;
  - L'aménagement de la signalétique doit faire l'objet d'un projet d'ensemble et cohérent.

> **Dans le secteur Nl uniquement,** seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations du sol suivants :

- La destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" dans le respect des qualités paysagères et écologiques du site ;
- Les logements uniquement si ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de la construction dont la la destination ou sous-destination est autorisée, dans la limite d'un seul logement par unité foncière et de 60m² de surface de plancher maximum et dans le respect des qualités paysagères et écologiques du site ;
- Les constructions légères, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, etc., à la gestion forestière et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte, par leur nature ou leur ampleur, aux qualités du site et de respecter les prescriptions suivantes :
  - En cas d'aménagement de chemins ou aires de repos :
    - être réalisés en matériaux perméables ;
    - choisir en priorité des techniques traditionnelles, durables et économiques: terre battue, méange terre/pierre stabilisé à la chaux, "chemins empierrés", chemins en gravier, engazonnement…
  - L'insertion de mobilier urbain doit être limitée à des objectifs d'entretien et d'aménagement des espaces à destination du public (cheminements, éléments pédagogiques; etc.) et garantir une bonne insertion paysagère ;
  - L'aménagement de la signalétique doit faire l'objet d'un projet d'ensemble et cohérent.

> **Dans le secteur Nj uniquement,** seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations du sol suivants :

- Les abris de jardin d'une surface de plancher maximale de 8m², limités à un par unité foncière ;

- Pour les jardins maraîchers, associatifs et familiaux, cette limite est portée à 20m² de surface de plancher par abri sous réserve que les caractéristiques architecturales garantissent une homogénéité sur le secteur géographique donné et que les abris soient bien intégrés dans le paysage.

Paragraphe N.I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Chapitre N.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe N.II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

N.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

Les constructions autorisées doivent s'implanter en veillant à la meilleure insertion possible pour limiter les impacts sur l'environnement et le paysage.

N.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées doivent s'implanter en veillant à la meilleure insertion possible pour limiter les impacts sur l'environnement et le paysage.

N.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées doivent s'implanter en veillant à la meilleure insertion possible pour limiter les impacts sur l'environnement et le paysage.

N.II-1-4. Emprise au sol des constructions

Les constructions autorisées dans la zone ne peuvent excéder une emprise au sol égale à :

- 10% **dans le secteur Nl uniquement**.

N.II-1-5. Hauteur des constructions

> **Calcul de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol (terrain naturel).

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

> **Hauteurs maximales des constructions :**
  - **Dans le secteur Nl uniquement :** 12m au faîtage ou à l'acrotère ;
  - **Dans le secteur Nj uniquement :** 3,5m au faîtage.

Paragraphe N.II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

> **Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

> **Toitures :**

Volumes :

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclairement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Matériaux de toiture :

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales brunoyennes, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

Couleur des toitures terrasses :

Les toitures terrasses doivent avoir un revêtement de couleur blanche ou claire.

> Façades - Pignons :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> Clôtures :

Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'arbres et d'arbustes indigènes. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

> Dispositions diverses :

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Annexes – Garages – Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> Dispositions particulières :

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement. Les équipements d'intérêt collectif et les services publics doivent adopter une architecture répondant à une logique d'intégration par rapport au contexte urbain et architectural dans lequel ils s'inscrivent : rythme, matériaux et tonalités de façade, traitement des toitures.

N.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe N.II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

N.II-3-1. Dispositions générales

Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,4m de terre végétale sur au moins 50% de leur surface.

L'espace libre entre deux constructions non contiguës doit faire l'objet d'un traitement paysager. Il peut accueillir des rampes d'accès au parking, mais ne doit pas être aménagé en parking.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m^2 de terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100m^2 de la superficie affectée à cet usage.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

N.II-3-2. Surfaces éco-aménageables

> **Modalités de calcul**

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+…+(surface de type N x coefficient N)

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

> **Dans le secteur Nl uniquement :**

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle.

La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 80% de la surface de la parcelle.

Paragraphe N.II-4 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre N.III – Equipements et réseaux

Paragraphe N.III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux installations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 16 mètres ou que le projet comporte plus de 15 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Paragraphe N.III-2 - Desserte par les réseaux

N.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

N.III-2-2. Assainissement

Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

N.III-2-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

Le volume utile de l'ouvrage d'infiltration doit permettre de contenir une pluie décennale (hauteur de pluie de 43mm en 4h) avec une infiltration totale de celle-ci en une semaine. Ce volume doit être calculé en fonction d'un test de perméabilité. En l'absence de test de perméabilité, le SyAGE exige un ouvrage d'un volume utile minimum de $4m^3$ pour $100m^2$ de surface imperméabilisée.

Les eaux issues du ruissellement sur les voiries et parkings imperméables de plus de $300m^2$ devront transiter par des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant la dépollution de la pluie courante (8mm a minima). A défaut, un dispositif de dépollution doit être mis en place conformément aux prescriptions techniques du SyAGE.

N.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

N.III-2-5. Stockage des déchets

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de comportant plusieurs logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » permettant de répondre aux exigences du tri sélectif.

TITRE 4
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TITRE DE LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL BRUNOYEN

Articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- *D'« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »*
- *D' « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »*

A ce titre, certains espaces naturels ou paysagers remarquables, constitutifs de la trame verte et bleue, sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques.

Cinq catégories ont été définies :

- Les terrains classés comme **Espaces verts paysagers à préserver (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les Espaces verts paysagers (EVP) sont représentés sur les documents graphiques par un figuré en forme de triangles verts. Ils correspondent à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Ces Espaces verts paysagers (EVP) ne constituent pas des espaces boisés, mais des espaces de respiration publics ou privés dans le tissu urbain constitué.

- Des **alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les alignements d'arbres à préserver ou à créer sont représentés sur les documents graphiques par des ronds pleins de couleur verte. Ils correspondent également à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Situés sur le domaine public ou privé, ils participent de la trame verte communale et constituent des continuités écologiques à préserver. Cette protection n'interdit pas leur abattage, notamment pour des raisons phytosanitaires justifiées par une étude ad hoc, mais rend impératif leur remplacement ;

- Des **arbres remarquables à protéger au titre au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les arbres remarquables à protéger sont représentés sur les documents graphiques par un rond de couleur verte avec une croix verte à l'intérieure. Ils correspondent également à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Situés sur le domaine public ou privé, ils participent de la trame verte communale et constituent des continuités écologiques à préserver. Cette protection n'interdit pas leur abattage, notamment pour des raisons phytosanitaires justifiées par une étude ad hoc, mais rend impératif leur remplacement.

- Des **sentes à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** identifié par des tirets rouges sur le document graphique ;

- Des **perspectives visuelles à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** identifié par un cône vert sur le document graphique.

1. Les espaces verts paysagers à préserver

Ont été identifiés comme Espaces verts paysagers à préserver les squares, jardins publics et promenades, ainsi que des jardins privatifs constituant des cœurs d'îlots à préserver dans un tissu urbain dense. Ces espaces contribuent à la fois :

- à la résorption des îlots de chaleur urbain ;
- à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à une meilleure gestion des eaux pluviales ;
- à la préservation et à la création de continuités écologiques en milieu urbain.

Prescriptions :

Dans ces Espaces verts paysagers à préserver, seuls sont autorisées :

- les annexes aux conditions cumulatives suivantes :
  - elles doivent être destinées à l'entretien, la gestion ou la mise en valeur du secteur identifié comme élément de paysage ;
  - leur emprise ne doit pas excéder 10% de la surface protégée ;
  - leur hauteur est limitée à 3,50m ;
- les piscines ;
- les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Ces constructions ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- le respect des différentes règles de la zone dans laquelle elles s'implantent;
- leur implantation doit tenir compte des arbres et plantations existantes ;
- les déboisements, lorsqu'ils s'avèrent nécessaires, doivent être justifiés et accompagnés par la plantation de nouveaux arbres ou arbustes permettant de reconstituer la même couverture au sol.

2. Les alignements d'arbres à préserver ou à créer

Les alignements d'arbres présents sur l'espace public, identifiés comme « alignements d'arbres à préserver ou à créer » sont à conserver ou à planter. Tout abattage d'arbre doit être justifié par une étude ad hoc et compensé par la plantation d'un arbre de même stature.

Les sorties de véhicules doivent être étudiées en conséquence.

3. Les arbres remarquables à protéger

Les arbres remarquables à protéger, situés sur le domaine public ou privé, présentent des intérêts divers et souvent multiples : culturels, historiques, paysagers, écologiques. Ils sont, à ce titre, soumis aux mêmes dispositions que les Espaces Boisés Classés, soit les articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Toute nouvelle construction (sous-sol compris) doit s'implanter à une distance au moins égale à 1,5 fois le rayon du houppier de l'arbre adulte, mesurée à partir du tronc de l'arbre.

4. Des sentes à préserver

Les dispositions suivantes s'appliquent aux sentes à préserver repérées au document graphique du présent règlement :

- La nature des sols doit se rapprocher au plus près de celle du sol d'origine tout en procurant un bon confort de marche et une gestion optimale des eaux de pluie (sols sablés perméables ou semi-perméables par exemple) ;
- Toutes les sentes à préserver repérées doivent être conservées ou remises en libre-accès et leur élargissement est interdit ;
- Seule la circulation des piétons et des vélos est autorisée.

5. Les perspectives visuelles à préserver

Les dispositions suivantes s'appliquent aux perspectives visuelles à préserver repérées au document graphique du présent règlement :

- Maintenir la vue sur l'horizon lointain ;
- Adapter l'implantation des constructions nouvelles et des annexes ;
- Limiter la hauteur des constructions et adapter celle-ci au relief ;
- Adapter la végétation et la hauteur des plantations.

TITRE 5
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TITRE DE LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BRUNOYEN REMARQUABLE

Articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Extrait du rapport de présentation

La Ville de Brunoy bénéficie d'un patrimoine bâti de qualité. Lors des réunions publiques qui se sont déroulées dans tous les quartiers de la Ville à l'occasion de la révision du Plan Local d'Urbanisme, les Brunoyens ont exprimé leur attachement à ces particularités architecturales locales. Ces échanges ont conduit la Ville à proposer la création du label « Patrimoine Brunoyen Remarquable ».

Ce nouveau label répertoriera, à terme, l'ensemble des demeures, bâtiments, monuments, vestiges historiques ou espaces verts privés et publics remarquables de la ville, afin de reconnaître et de valoriser l'ensemble du patrimoine de Brunoy.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, un premier travail de recensement du patrimoine architectural local remarquable a été mené avec les associations locales. Il a conduit à l'identification, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, de plus de 200 propriétés privées remarquables. Chaque propriété fait l'objet d'une description, réalisée par les associations locales et reprise dans la Pièce 5.2. Annexe relative au Patrimoine Brunoyen Remarquable du présent PLU. Il s'agit là d'une première sélection qui pourra être progressivement enrichie.

Le recensement des associations locales a été mené selon la méthode de repérage et de classement du patrimoine architectural suivante :

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE (CLASSEMENT SOMMAIRE)

A. Grandes demeures XVIIIème et XIXème

En général volume régulier, toit Mansard, façades à modénatures (linteaux, corniches, bandeaux) inscrit dans un vaste jardin.

B. Maisons de villégiatures années 1900 à 1930 (type dominant)

Prédominance de la meulière en façades, brique, céramiques de couleur, charpentes bois de toiture, riche ornementation, volumes souvent en addition, parfois présence de clocheton. Influence Art Nouveau. Faux pans de bois en façade (notamment sous toiture), en particulier dans la période 1918-1930. Toitures fréquemment en ½ croupe.

C. Chalets pittoresques ou maisons atypiques (faiblement présents)

Présence de pans de bois, volumes de faibles dimensions, en général en rez-de-chaussée, caractère pittoresque.

D. Maisons années 1930/1960 (faiblement présentes)

Représentatives des mouvements architecturaux français (Mouvement moderne années 20/30, brutalisme années 60)

GRADUATION DE LA VALEUR ARCHITECTURALE

1. **Architecture remarquable** par ses volumes, ses toitures, la composition et l'ornementation des façades ; impact urbain ; réalisation par un architecte reconnu (Léon Léger par exemple)
2. **Architecture de grand intérêt**, selon les mêmes éléments cités ci-dessus,
3. **Architecture présentant un intérêt,** selon les mêmes éléments cités ci-dessus.

Les types A et B sont classés en trois catégories 1, 2 ou 3. Les types C et D en une seule catégorie « remarquable ». En l'absence de visite des intérieurs, la valeur architecturale est de toute évidence reconnue uniquement au niveau du clos et du couvert.

Tous les travaux portant sur un bâtiment isolé remarquable ou un ensemble urbain cohérent identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent non seulement respecter les prescriptions des Titres 0 et 1 du présent règlement, mais également les prescriptions énoncées au Titre 7.

Les objectifs principaux de cette classification sont :

- de protéger le bâti de la démolition ;
- de conserver les façades donnant sur l'espace public (rue ou autre emprise publique) dans leur état actuel ;
- de permettre l'évolution par modification ou extension des autres façades, en préservant du mieux possible l'esprit de la construction existante.

Prescriptions applicables aux éléments du patrimoine brunoyen remarquable identifiés au titre de l'artlcle L.151-19 du Code de l'Urbanisme, en plus des prescriptions des Titres 1 et 2

Tous les travaux projetés sur des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

Paragraphe I - Bâtiments isolés remarquables

I-1. Démolition

La démolition totale ou partielle des bâtiments isolés remarquables est interdite.

II.1.2. Modifications ponctuelles des façades et des toitures

Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement.

II.1.2. 1. Façades

Les prescriptions énoncées ci-après s'imposent aux façades remarquables. Les façades remarquables au sens du présent règlement correspondent aux façades visibles depuis le domaine public, sauf exceptions spécifiées dans les fiches descriptives.

Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition des façades (console, balcon, bow-window, galerie,...) doit être conservé.

Les maçonneries apparentes existantes doivent être préservées et rénovées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux (pierre meulière, pierre blanche de taille, briques, moellons,...) et en respectant l'appareillage d'origine (mosaïque, opus incertum, assise régulière réglée, assise irrégulière,...). Les maçonneries apparentes ne doivent pas être recouvertes ; seules les maçonneries déjà enduites peuvent être rénovées en utilisant un enduit identique.

Les appareillages existants (en briques, pierres,...) que ce soit en encadrement des ouvertures, retour d'angle, souche de cheminée ou ornementation murale, doivent être préservés et rester apparents.

En plus des appareillages, les autres éléments de modénature des façades (corniches, moulures, faïence, cartouches,...) doivent être préservés et rester apparents.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens (portes, garde-corps, ferronneries d'impostes, barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, soupiraux de caves...) en relation avec le style architectural du bâtiment doivent être conservés et restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèles.

Les éléments de ferronnerie nouveaux doivent être soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple et réalisés en fer ou fonte.

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être maintenus et restaurés dans leurs volumes, leurs dispositions et leurs matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il doit être réalisé en harmonie avec le bâtiment, en métal (fer ou fonte) ou en bois.

Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment doivent être conservés et restaurés.

Les ouvertures situées sur la façade remarquable ne peuvent pas être agrandies si elles nécessitent la suppression d'appareillages d'encadrement.

Les ouvertures doivent conserver leur aspect d'origine (couleur, section du cadre, croisillons, meneau, imposte,...). Il est recommandé de préserver l'aspect et le matériau d'origine, notamment pour les volets en bois à double battant, les persiennes métalliques et les portes d'entrée. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Les menuiseries et ferronneries doivent être dans des teintes proches de la teinte d'origine ;

Les opérations de ravalement de façade doivent suivre les recommandations énoncées ci-avant. Les joints doivent, si besoin, être refait à l'identique, concernant leur composition, leur taille et leur profondeur.

Pour les façades autres que les façades remarquables :

Les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de toiture,...) doivent être préservées dans la mesure du possible.

Les ouvertures peuvent être agrandies, à condition de conserver les rapports de proportions horizontales et verticales des ouvertures de la façade existante, ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres et la symétrie éventuelle de la composition. Les nouvelles ouvertures doivent reprendre le principe d'appareillage d'encadrement lorsqu'il existait.

Les volets roulants sont autorisés dès lors que le coffre est intégré à la construction et que cela soit cohérent avec la construction.

Les isolations par l'extérieur sont possibles sur les façades autres que les façades remarquables, ainsi que pour les élévations initialement enduites et sans éléments de modénatures, par exemple : élévations sur cours et courettes, pignons, héberges.

II.1.2. 2. Toitures

Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition de la toiture (souche de cheminée, tourelle, épi,...) doit être conservé.

La réfection de la couverture doit être réalisée à l'identique de l'existant.

L'implantation de châssis de toit doit être privilégiée sur les versants non visibles depuis l'espace public. Ils doivent être intégrés dans le rampant de la toiture sans présenter de saillie par rapport au plan de couverture. Ils sont implantés dans la partie inférieure des combles et axés sur les ouvertures de l'étage inférieur. Leurs dimensions sont limitées à 0,78 m de largeur par 0,98 m de hauteur.

Les opérations de rehaussement de toiture ne sont pas autorisées car elles sont de nature à remettre en cause l'intérêt architectural de la construction.

L'installation de panneaux photovoltaïques et capteurs solaires doit être privilégiée sur les toitures non visibles depuis la rue. Elle doit être entièrement réversible et donc non destructrice (charpente et maçonnerie).

II.1.2. 3. Accessoires techniques

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...). Dès que cela est possible, ils doivent être positionnés dans les soubassements. Ils doivent être encastrés dans la façade ou la clôture.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation, de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne doit être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture.

Les paraboles sont interdites en façade visible depuis la rue.

II.1.3. Extension sous conditions des constructions existantes

Les extensions sur la façade remarquable sont interdites. Les façades remarquables correspondent aux façades visibles depuis le domaine public, sauf exceptions spécifiées dans les fiches descriptives.

Dans le cadre d'un projet argumenté, toute extension sur les façades autres que remarquables est autorisée, à condition de respecter la qualité architecturale de l'existant et de s'intégrer harmonieusement à la construction existante. Elle doit utiliser des matériaux de qualité et être respectueuse et cohérente avec l'esprit de la construction existante.

En cas d'implantation d'une extension sur une limite séparative et si la construction voisine est déjà implantée en limite séparative, le projet d'extension doit être réalisé en cohérence avec le bâti déjà existant (prise en compte des gabarits, de la forme urbaine existante...).

II.1.4. Clôtures sur rue

Les clôtures en meulières, pierres blanches, moellons ou briques apparentes, généralement en harmonie avec les matériaux utilisés pour l'habitation, doivent être préservées, restaurées à l'identique et ne pas être enduites.

Le style architectural d'une clôture maçonnée doit s'accorder avec celui de la construction. En cas de restauration de la clôture, il doit être utilisé un ou plusieurs éléments architecturaux présents sur les façades, appareillés de façon identique (briques, pierres, enduits, ferronneries,...).

Il est recommandé de maintenir des plantations dans le jardin de façade, laissant filtrer la vue afin de mettre en scène la façade du bâti. En cas de restauration, la clôture doit comprendre des éléments ajourés permettant de conserver cette transparence.

TITRE 6
EMPLACEMENTS RESERVES ET SERVITUDES DE LOCALISATION

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41° du Code de l'Urbanisme

n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
ER1	Création d'un espace paysager ouvert au public	Commune	372m²
ER2	Extension du groupe scolaire du Chêne et création d'équipements publics	Commune	1 634m²
ER3	Sécurisation des accès aux rues de la Poste, Philisbourg et République	Commune	921m²
ER4	Renaturation des espaces en site classé	Commune	5 653m²
ER5	Elargissement de la rue des Godeaux	Commune	821m²
ER6	Création d'une passerelle piétonne et cyclable	Commune	1 567m²
ER7	Elargissement de la rue de Montgeron	Commune	18m²
ER8	Extension de l'école maternelle des Bosserons	Commune	833m²
ER9	Extension de l'école maternelle du Sauvageon	Commune	105m²
ER10	Création d'un espace paysager	Commune	2 588m²
ER11	Sécurisation et requalification de la rue de la Poste	Commune	2 389m²
ER12	Elargissement du trottoir rue de la Poste	Commune	238m²

Servitude de localisation au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

n°	Références cadastrales	Objet	Bénéficiaire
S1	AB 438	Création d'une passerelle piétonne et cyclable	Commune

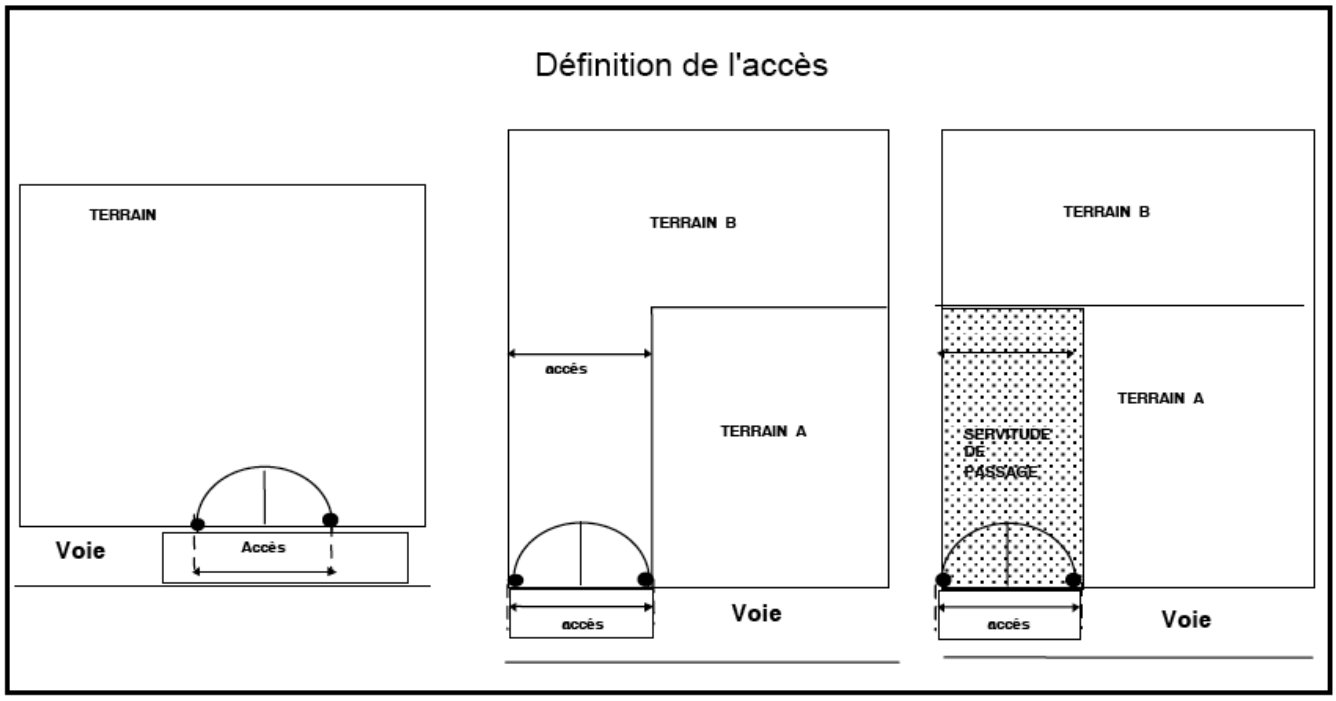
Emplacements réservés en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme

n°	Adresse	Références cadastrales	Prescriptions
A	45-47 avenue du Général Leclerc	AI 502	100% de logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat
B	1ter rue Stéphanie Nallet	AY 299	100% de logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat

TITRE 7
LEXIQUE

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication.

Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est « l'alignement actuel », lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est « l'alignement futur ».

A défaut de fixation administrative, il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale ou de voies privées ainsi qu'à toute emprise publique.

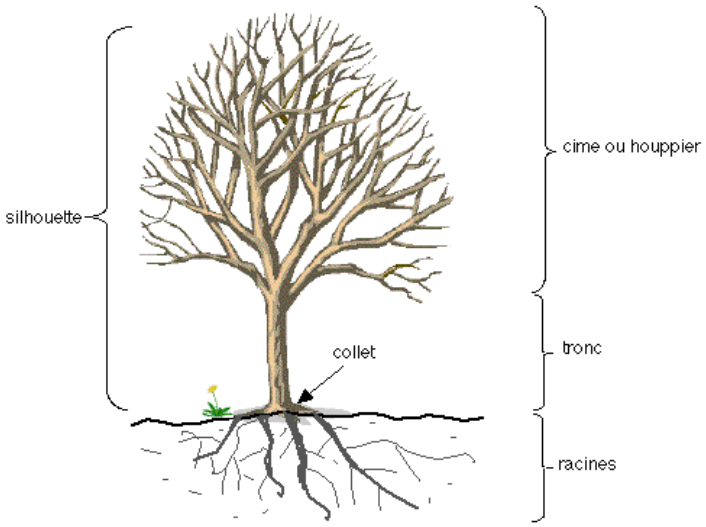
Annexes

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances à la construction principale, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, ateliers non professionnels, ... dont l'emprise au sol est inférieure à 25m^2 et dont la hauteur au faîtage ou à l'acrotère est inférieure à 3,50m.

Les garages, ainsi que les piscines ne sont pas considérés comme des annexes dans le présent règlement.

Arbre de moyenne tige

Un arbre à moyenne tige est un arbre possédant un tronc de 1,20 mètre de hauteur minimum (entre le collet au pied de l'arbre et les premières branches) et dont le houppier atteint 6 mètres de haut à plein développement.



Le houppier désigne l'ensemble des parties aériennes d'un arbre, à l'exception de la base du tronc (le fût). Il comprend les branches, les rameaux et le feuillage de l'arbre.

Attique

Un niveau en attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction (lorsque plusieurs niveaux en attique sont autorisés) dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul de 2,5 m minimum par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

Baies

Constituent des baies toute ouverture dans la façade qui assure un éclairement de toute pièce quelle qu'elle soit. Le règlement de zone précise les distances minimales d'ouverture de ces baies par rapport aux limites de propriété ainsi qu'aux constructions édifiées sur une même propriété.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1,90m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte d'accès non vitrée ou en verre translucide ;
- les pavés de verre.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ne sont pas assimilées à des baies.

Clinker

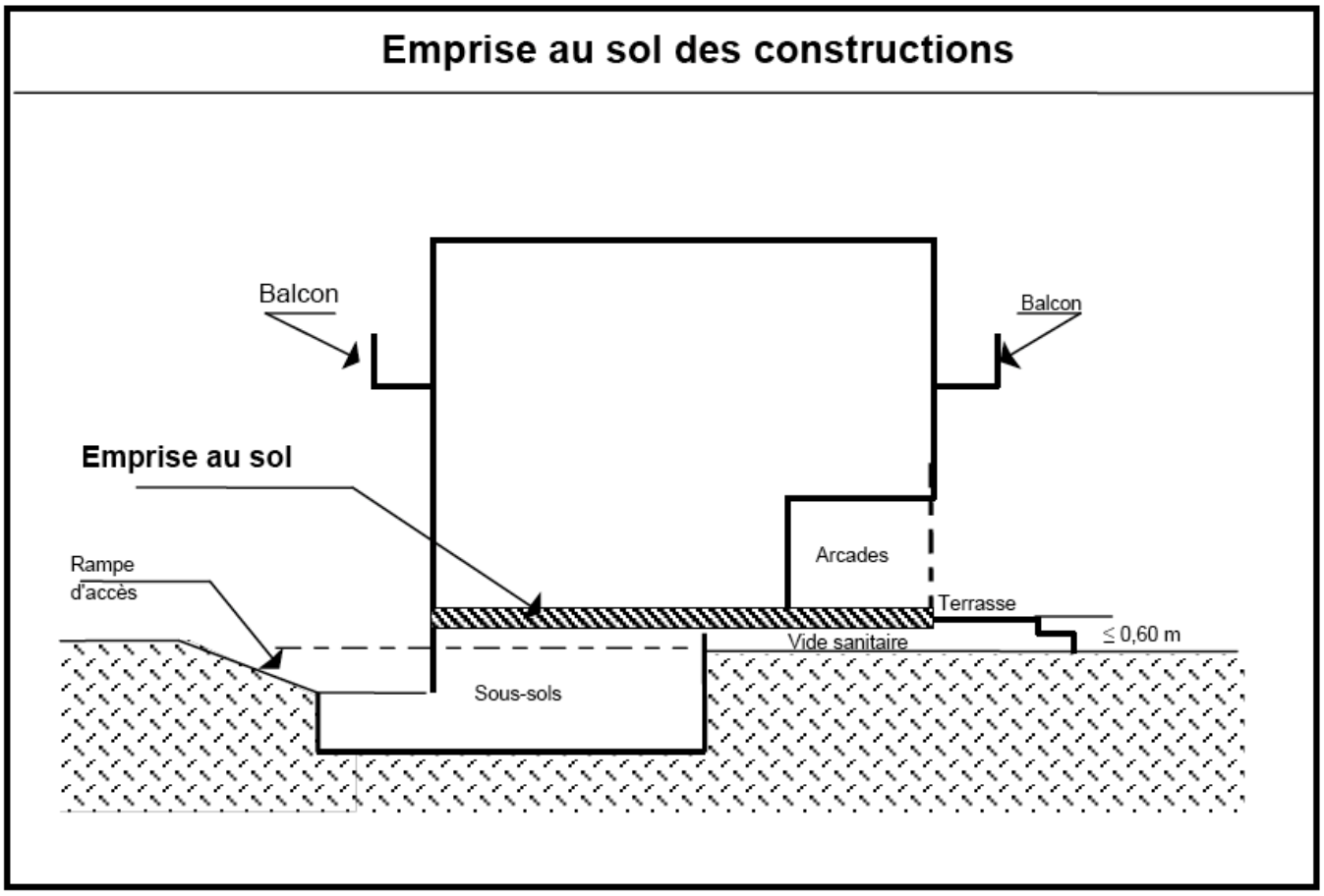
Le clinker est un constituant du ciment, qui résulte de la cuisson d'un mélange composé d'environ 80 % de calcaire (qui apporte le calcium) et de 20 % d'aluminosilicates(notamment des argiles qui apportent le silicium, l'aluminium et le fer).

Exemple de revêtement drainant en clinker :



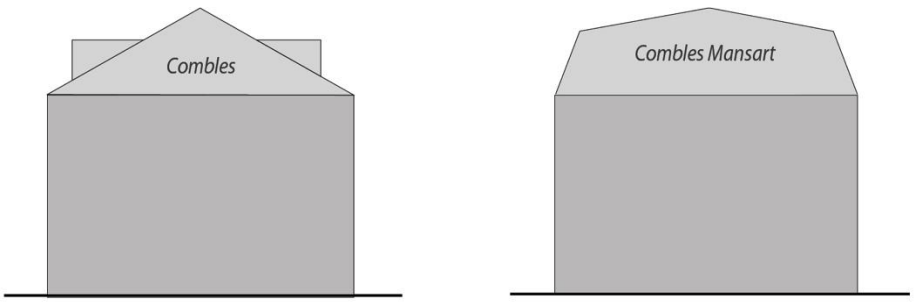
Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes à l'exclusion des voies, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons, ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60m à compter du sol naturel.



Comble

L'étage de comble correspond au niveau de plancher sous une toiture, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.



Contigu

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

Destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les règlements des PLU.

Cf. Tableaux ci-après.

Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Précisions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Elle recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principale, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Cette sous-destination inclut notamment les professions libérales, telles qu'avocats, architectes, médecins, kinésithérapeutes…
	Hébergement hôtelier et touristique	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Précisions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont généralement végétalisés (jardins, espaces verts), semi-imperméabilisés ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc.).

Espaces verts de pleine terre

Les espaces verts de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale.

Dans l'application du règlement, il est considéré qu'une extension ne peut conduire à augmenter de plus de 30% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; au-delà, cela sera considéré comme une construction nouvelle pour l'application du présent règlement.

Dans le présent règlement, une surélévation n'est pas considérée comme une extension et inversement.

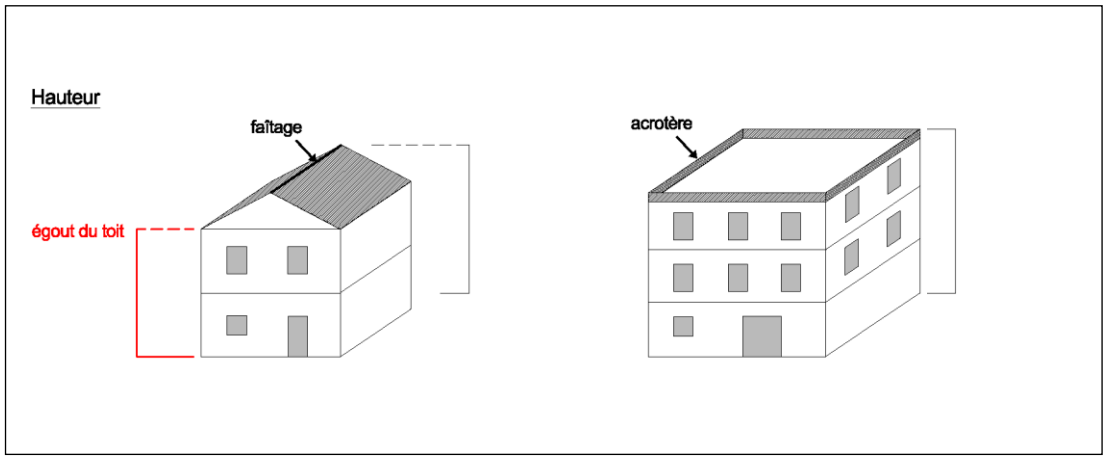
Façade-pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction.

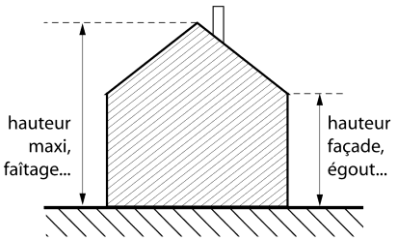
Un pignon est considéré comme une façade dans l'instruction des distances par rapport aux limites séparatives.

Faîtage

Le faîtage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

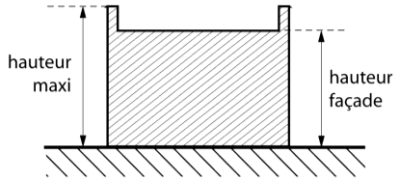


Hauteur



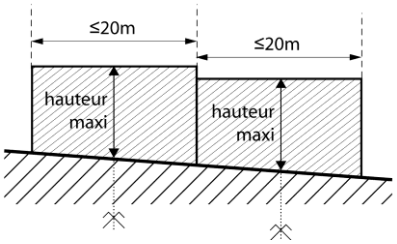
■ **Hauteur maximale, totale, au faîtage, ou plafond :**

Mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé de la construction, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs. Pour les bâtiments avec toiture terrasse, la hauteur maximale sera prise à l'acrotère.



■ **Hauteur de façade ou à l'égout :**

C'est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade ou jusqu'à la gouttière ou sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente. Pour les façades avec pignons, la hauteur sera prise entre le sol naturel et l'égout de toit. Pour les bâtiments avec toiture terrasse, la hauteur de façade sera prise au niveau de la couche d'étanchéité de la terrasse (hors acrotère).



■ **Lorsque la voie est en pente,** pour le calcul de la hauteur, les bâtiments implantés le long de ces dénivellations sont divisés le long de la voie en sections égales ne pouvant dépasser 20m de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.

Ilot

L'îlot est la partie du territoire, bâti ou non bâti, composée d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

Largeur de façade d'un terrain

La largeur de façade d'un terrain correspond au linéaire du terrain en limite de voie, mesuré entre les deux limites séparatives latérales.

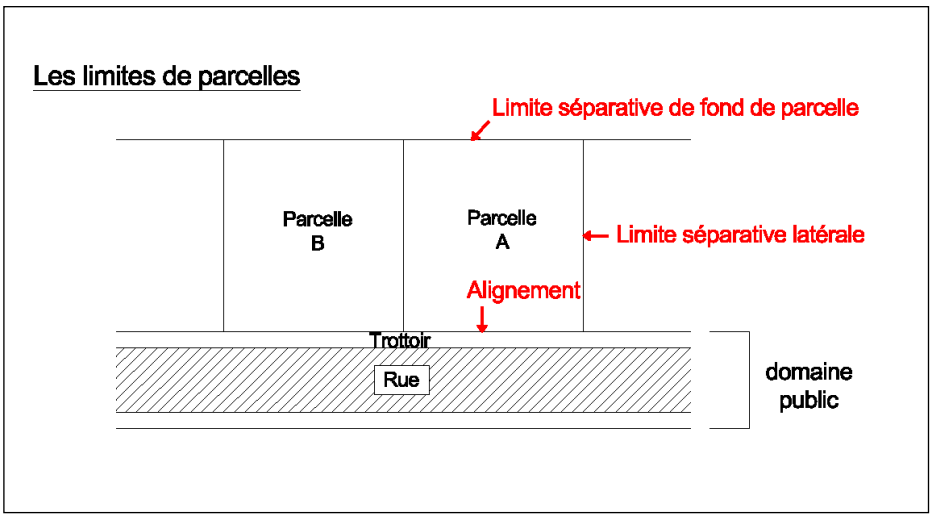
Limite séparative

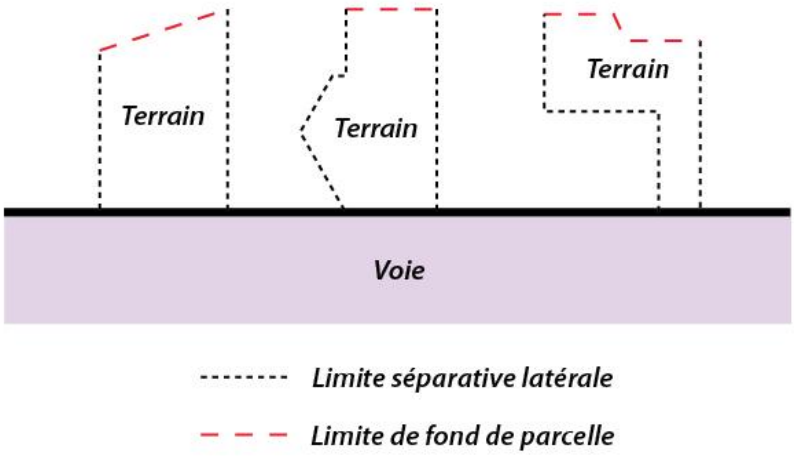
Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

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

- les limites de fond de parcelle (ou de fond de terrain) qui séparent plusieurs unités foncières et qui ne joignent pas l'alignement.





Un terrain situé à l'angle de deux voies ou, de manière générale, tout terrain desservi par plusieurs voies peuvent ne pas comprendre de limite de fond de parcelle, mais simplement des limites séparatives latérales.

Oriel

Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur un mur de façade et formant ainsi une loggia s'ajoutant à la pièce, notamment en Alsace, en Suisse et dans les pays du Nord.

Propriété, terrain, unité foncière

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Prospect

La règle du prospect est la distance minimale imposée entre deux bâtiments.

Recul

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

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et/ou le volume de la construction existante.

Retrait des constructions

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusque sa rencontre avec la limite de propriété.

Saillie

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

Surélévation

Désigne l'extension verticale d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Dans le présent règlement, une surélévation n'est pas considérée comme une extension et inversement.

Surface de plancher

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres.

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

(article L111-14 du Code de l'urbanisme – Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

Surface éco-aménageable

Le coefficient de surface éco-aménageable ou coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la biodiversité dites « éco-aménageables » et la surface totale de la parcelle. Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa « valeur écologique ». Le calcul

de ce coefficient permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un ilot, d'un quartier ou d'un plus vaste territoire.

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+...+(surface de type N x coefficient N)

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

Le coefficient de surface éco-aménageable a été développé par la ville de Berlin, désireuse d'intégrer la nature dans ses projets d'extension et de renouvellement urbains. Le concept de coefficient de surface éco-aménageable a été utilisé ensuite par des villes françaises dans leurs PLU.

Terrain naturel (ou sol naturel)

Altitude du sol avant tout travaux d'aménagement, de terrassement ou de régalage des terres.

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Au sens du présent règlement, la voie se mesure par sa largeur entre les deux points les plus éloignés du domaine public routier, trottoir compris.