

Plan local d'urbanisme



4/ Règlement

4.a Règlement écrit

Approuvé par délibération du 8 octobre 2026



évry
courcouronnes

SOMMAIRE

Dispositions générales.....	18
ZONE UA	48
ZONES UVP / UVP1 / UVP2.....	58
ZONE UH	70
ZONE UPT.....	90
ZONES UB / UB1 / UB2	100
ZONE UB3.....	113
ZONE UB4.....	122
ZONE UB5.....	130
ZONES UE / UE1 / UE2.....	139
ZONE UE3.....	149
ZONE UE4.....	157
ZONE UL.....	166
ZONE UP.....	173
ZONES N / N1 / N2 / NL.....	179
ZONE 2AU	191
DEFINITIONS	197
ANNEXES.....	211

Plan local
d'urbanisme

1

INTRODUCTION

Introduction

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Evry-Courcouronnes.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones naturelles (N), et en zones à urbaniser (AU) repérées sur le plan de zonage.

Le PLU d'Evry-Courcouronnes comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation se positionnent en complémentarité des règlements écrits et graphiques.

OAP Thématiques :

- OAP Liaisons douces / Espace Public
- OAP Patrimoine
- OAP thématique Environnement-Santé
- OAP Commerces

OAP Sectorielles :

- Evry-Village / Bords de Seine
- Centre Urbain
- Canal Europe – les Horizons
- Les Aunettes
- Corridor de la RN7
- Biocluster
- Bois Briard – Courcouronnes Centre

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Prescriptions patrimoniales (Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier)

Des éléments ponctuels (bâtiments protégés), surfaciques (ensembles patrimoniaux à préserver) et linéaires (murs protégés) sont repérés sur le plan de zonage pour leur caractère remarquable, en tant que « Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ». Ils font l'objet de dispositions spécifiques selon leur type (cf. liste ci-dessous). La liste des bâtiments protégés figure en annexe du règlement.

L'OAP thématique « Patrimoine » énonce des principes complémentaires pour la préservation des éléments remarquables par type et/ou par élément. Ils sont déclinés ainsi :

- *Ensembles patrimoniaux*
 - Ensembles patrimoniaux traditionnels : principes communs et principes spécifiques
 - Ensembles patrimoniaux contemporains : principes communs et principes spécifiques
- *Éléments patrimoniaux ponctuels et linéaires*
 - Principes généraux
 - Les éléments patrimoniaux traditionnels : Liste des éléments patrimoniaux traditionnels ponctuels à préserver et des murs et murets à préserver
 - Les éléments patrimoniaux contemporains : Liste des éléments contemporains ponctuels à préserver

Type de prescription	Règle
Bâtiment protégé 	<p>La démolition des bâtiments remarquables repérés est interdite, sauf :</p> <ul style="list-style-type: none">- en cas de péril imminent,- pour les éléments superflus et les adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice. <p>Tous travaux exécutés sur ces constructions doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt architectural et historique, et doivent être particulièrement préservés la volumétrie générale et le style architectural des constructions.</p> <p><i>Par ailleurs, d'autres prescriptions sont déclinées dans l'Orientation d'Aménagement de Programmation Patrimoine, s'appliquent sur ces bâtiments repérés et identifiés (partie « Éléments patrimoniaux ponctuels et linéaires »).</i></p>
Mur protégé 	<p>La démolition des murets d'intérêt repérés est interdite, sauf :</p> <ul style="list-style-type: none">- en cas de péril imminent,- pour les éléments superflus et les adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice. <p><i>Par ailleurs, d'autres prescriptions sont déclinées dans l'Orientation d'Aménagement de Programmation Patrimoine, s'appliquent sur les murets (partie « Éléments patrimoniaux ponctuels et linéaires »).</i></p>
Ensemble patrimonial à préserver 2 types  Ensemble patrimonial à préserver : Ensembles de maisons groupées, maisons en bande  Ensemble patrimonial à préserver : Autres ensembles/tissus	<p>Pour les « ensembles patrimoniaux à préserver : ensembles de maisons groupées, maison en bande » repérés :</p> <p>Les extensions pourront être réalisées uniquement à l'arrière des constructions dans le prolongement des pignons (ou façades latérales)</p> <p><i>Par ailleurs, des prescriptions spécifiques, qui sont déclinées dans l'Orientation d'Aménagement de Programmation Patrimoine, s'appliquent sur ces constructions ou ensembles repérés et identifiés (partie « ensembles patrimoniaux »).</i></p>

Prescriptions environnementales

Type de prescription	Règle
Espace boisé classé* (EBC) 	<p>Espace boisé, forêt, haie, arbres d'alignement, arbre remarquable à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p> <p>Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres dûment justifiées pour motif phytosanitaire sont soumis à déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.</p> <p>En cas de dégradation ou d'arrachage un principe de compensation équivalente impliquant la plantation d'essences locales en proximité du site dégradé s'applique.</p>
Espace paysager à protéger* (EPP) 	<p>Élément tel que haie, cœur d'îlot, boisement, merlons ou ensemble paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager, notamment pour favoriser la sauvegarde de son intérêt urbain, sanitaire, paysager et environnemental.</p> <p>Dans le cas où un terrain est concerné par un Espace Paysager à Protéger identifié au règlement graphique, les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet Espace Paysager à Protéger ou qu'ils participent au maillage des liaisons douces à créer dans le cadre des OAP.</p> <p>Les travaux sur les voies et chemins existants y sont autorisés.</p> <p>Toute nouvelle construction principale y est donc interdite sauf reconstruction en cas de sinistres. Seules les installations de type mobilier urbain de jardin justifiant d'une ossature légère (aires de jeux, bancs) ainsi que les constructions annexes légères sans fondation (abris de jardin) et dans le respect de la perméabilité de l'emprise (sentiers, parcours sportifs etc.) sont autorisés.</p> <p>La fonctionnalité écologique de ces espaces doit être préservée : l'implantation de clôtures est conditionnée à leur perméabilité (clôture ajourées, haies etc.) et les incidences sur les espèces devront être limitées.</p> <p>Tout aménagement devra prendre en compte les arbres de grand développement existants pour garantir leur maintien, leur bonne conservation et la prise en compte de leur système racinaire.</p> <p>Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages justifiant d'un motif phytosanitaire, de sécurité des biens et des personnes ainsi que</p>

Type de prescription	Règle
	<p>la sureté du système électrique. Ces travaux d'élagages doivent toutefois être faits hors périodes de nidification (mars à fin juillet).</p> <p>En cas de dégradation ou d'arrachage un principe de compensation équivalente impliquant la plantation d'essences locales, de développement similaire et la création de nouveaux espaces paysagers en proximité du site dégradé s'applique.</p> <p>Les abattages sont soumis à autorisations préalables.</p>
Arbre isolé remarquable 	<p>Cette prescription regroupe les appellations suivantes : arbres isolés, arbres remarquables.</p> <p>Les arbres remarquables identifiés au règlement graphique sont protégés pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial.</p> <p>Tout élagage, coupe, abattage d'un arbre remarquable est interdit sauf si son état phytosanitaire le nécessite, ou pour des motifs de sécurité des biens et des personnes ainsi que la sureté du système électrique.</p> <p>Un périmètre d'inconstructibilité de 5m minimum est effectif autour de l'arbre identifié, permettant son développement et le protégeant de toute dégradation (y compris racinaires). Il est possible de déroger aux règles d'implantation des constructions en cas de nécessité de contournement de l'arbre et de sa zone tampon, si le projet est grevé par ce périmètre inconstructible.</p> <p>L'espace doit être conservé en pleine terre, l'aménagement de réseaux y est interdit.</p> <p>En cas de dégradation ou d'arrachage un principe de compensation impliquant la plantation d'un nouveau sujet en essence locale et en proximité de l'arbre abattu s'applique.</p>
Alignement d'arbres protégés / Haies 	<p>Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique sont à conserver.</p> <p>Tout arrachage du linéaire identifié ou d'une portion du linéaire est interdit, à l'exception des motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• raisons phytosanitaires ou de sécurité des biens et des personnes ;• nécessité technique avérée liée à la présence de réseaux souterrains dans l'axe de l'alignement.• création d'un accès à une unité foncière• aménagements liés aux transports <p>Dans tous les cas, l'abattage d'un arbre, est soumis à son remplacement sur le même alignement par un sujet similaire en termes de volume et d'ombrage, adapté aux contraintes du site, et participant à la valorisation paysagère et écologique de l'alignement.</p> <p>Les abattages sont soumis à autorisations préalables.</p>

Type de prescription	Règle
<p>Zones humides avérées dont les limites peuvent être précisées</p> 	<p>"L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».</p> <p>Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.</p> <p>Dans les zones humides identifiées sur le document graphique, il est interdit :</p> <ul style="list-style-type: none">• de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,• de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,• d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,• de réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol. <p>Pour tout projet relevant à minima du seuil de déclaration sous la rubrique 3310 de la nomenclature IOTA, impliquant la destruction d'au moins 1000 m2 de zones humides, celle-ci n'est possible que si l'existence d'un intérêt général est démontrée, ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports.</p> <p>Conformément au SAGE en vigueur, toute destruction de zone humide doit conduire à une compensation sur une surface égale à au moins 150 % de la surface impactée, dans le bassin versant concerné. La compensation devra également assurer l'équivalence fonctionnelle la zone humide impactée.</p> <p>Au sein de ces secteurs, sont interdits, tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de porter atteinte aux zones humides et à leur alimentation en eau.</p> <p>Sont néanmoins autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;

Type de prescription	Règle
	<ul style="list-style-type: none"> Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative."
Ru, plan d'eau, cours d'eau non-humides et leurs ripisylves associées 	<p>Les cours d'eau, ru et plan d'eau ainsi que les ripisylves associées, identifiés au plan de zonage, doivent être préservés pour leur caractère écologique et paysager.</p> <p>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments, est interdit.</p> <p>Des dérogations sont toutefois possibles dans le cas de projets d'équipements ou d'aménagements publics liés aux cours d'eau tout en limitant au strict minimum l'impact sur la ripisylve.</p> <p>Les constructions sont interdites de part et d'autre de la berge des cours d'eau dans la bande représentée au règlement graphique sauf dérogations évoquées ci-dessus. La ripisylve ne doit pas être éclairée. Les clôtures devront être légères et ajourées permettant le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux.</p>

Autres types de prescriptions

Type de prescription	Règle
Marge de recul  Recul de 8 mètres	Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
Emplacement réservé (ER) 	<p>Plusieurs emplacements réservés, délimités sur le plan de zonage, ont été instaurés. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le plan de zonage.</p> <p>Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.</p>
Linéaires commerciaux 	Pour les secteurs mentionnés sur le document graphique en tant que linéaire commercial à protéger, la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat existante en habitation et / ou bureaux est interdite

Type de prescription	Règle
Périmètre commercial renforcé  Périmètre commercial renforcé - centralité  Périmètre commercial renforcé - périphérie	<p>Pour les secteurs mentionnés sur le document graphique en tant que périmètre commercial renforcé, les règles alternatives suivantes s'appliquent :</p> <p>Pour les destinations « Artisanat et commerce de détail » « Activité de service avec accueil d'une clientèle », les constructions nouvelles de plus de 1 000 m² de surface de vente sont autorisées.</p>

Portée du règlement à l'égard des autres législations et réglementations

Législations relatives à l'occupation des sols

1 - Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-27 du code de l'urbanisme.

2 - Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

- L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
- L.433-3 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- L.111-7 relatif à la réalisation de réseaux ;
- L.111-6 à L.111-10 relatif aux routes à grande circulation. Pour la portion de la RN449 située à proximité du périmètre de la ZAC Horizons et pour la portion de la RD446 au droit de l'opération dite du Bois Briard, des dérogations aux marges de recul instaurées par l'article L111-6 sont mises en place et font l'objet d'études annexées au présent PLU.

3 - S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

4 - Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

5- Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

6 - Au titre de la réglementation sur **l'archéologie préventive**, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

Accessibilité des personnes handicapées

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Bâtiments détruits ou démolis

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La construction doit avoir été réalisée conformément à une autorisation du droit des sols préalablement obtenue (permis de construire, déclaration préalable...). Cette obligation ne s'impose pas pour les

constructions anciennes édifiées avant la mise en place des autorisations du droit des sols, celles-ci sont réputées régulièrement édifiées.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Démolitions

Les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

Clôtures

En application des délibérations du Conseil Municipal du 11 juillet 2007 pour Evry et du 27 septembre 2007 pour Courcouronnes l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

Ravalements

En application de la délibération du Conseil Municipal du 30 avril 2014 d'Evry et de la délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2014 de Courcouronnes, le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

Retrait-gonflement des argiles

Le territoire est susceptible d'être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles. Ces mouvements de terrain peuvent provoquer la fissuration de certaines constructions. Une cartographie des aléas de retrait-gonflement d'argile figure en annexe du PLU.

Il est conseillé, avant tout projet de construction, de consulter cette carte et de suivre les préconisations indiquées sur la plaquette « constructions sur terrain argileux en Île-de-France » figurant en annexe du PLU.

Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

Le Plan de Prévention du Risque d'inondation de la Vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2003. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols. Il figure en annexe du dossier du PLU.

Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones du PPRI reportées sur le plan de zonage, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte du risque d'inondation

Nuisances sonores

Le long des voies de circulation classées axes bruyants, reportées sur les cartes « Classement des Infrastructures de Transport Terrestre Réseau Routier National et Autoroutes en Essonne », « Classement des Infrastructures de Transport Terrestre Réseau Routier Départemental en Essonne » ainsi que le classement des grandes infrastructures ferroviaires, figurant en annexe du PLU, les constructions à destination d'habitation devront respecter les règles d'isolation acoustique minimum déterminées par les dispositions de :

- L'arrêté préfectoral n° 2005 - DDE - SEPT - 085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant ;
- L'arrêté préfectoral n° 0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant ;
- L'arrêté préfectoral n° 108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant ;
- L'arrêté préfectoral n° 2005 - DDE - SEPT - 0331 du 20/12/2005 relatif au classement sonore du transport en commun en site propre de l'Agglomération d'Evry et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.
- L'arrêté préfectoral n°2018-DDT-SE n°489 du 20 décembre 2018 relatif aux cartes stratégiques de bruit dites de troisième échéance.
- L'arrêté préfectoral n°2019-DDT-SE N°342 du 24 septembre 2019 relatif au PPBE de compétence Etat sur le réseau routier national et autoroutier de l'Essonne dit de troisième échéance.
- L'arrêté préfectoral 2019-SE-DDT-130 en date du 18 mars 2019
- L'arrêté préfectoral 2022-DDT-SE-307 du 8 août 2022 sur les CBS de l'échéance 4 relatives au réseau ferroviaire
- Arrêté préfectoral n°2023-DDT-SE-100 en date du 22 mars 2023 portant approbation du classement sonore des réseaux ferroviaires SNCF, RATP, et Île-de-France Mobilités dans le Département de l'Essonne.
- Et les arrêtés pouvant être émis après l'approbation du PLU.

Les tableaux figurant dans les arrêtés préfectoraux (cf. annexes du PLU), portant classement des infrastructures de transport terrestres au titre de la loi sur le bruit, déterminent la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolation acoustique et phonique.

Prévention contre les risques des sols pollués ou potentiellement pollués

La réalisation d'aménagements au droit de sites ou secteurs pollués ou potentiellement pollués doit être conditionnée à la vérification de l'absence de risque pour la santé humaine et l'environnement. L'aménageur sera responsable de la compatibilité entre l'état des sols de ces terrains et leur usage futur.

Alignements d'arbres

Le décret n° 2023-384 du 19 mai 2023 relatif au régime de protection des allées d'arbres et alignements d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique fixe les règles suivantes quant à leur préservation :

Les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique constituent un patrimoine culturel et une source d'aménités, en plus de leur rôle pour la préservation de la biodiversité et, à ce titre, font l'objet d'une protection spécifique. Ils sont protégés, appelant ainsi une conservation, à savoir leur maintien et leur renouvellement, et une mise en valeur spécifiques.

Le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit.

Toutefois, lorsqu'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique du ou des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes ou des biens ou un risque sanitaire pour les autres arbres ou que l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée et que la préservation de la biodiversité peut être obtenue par d'autres mesures, les opérations mentionnées au deuxième alinéa sont subordonnées au dépôt d'une déclaration préalable auprès du représentant de l'Etat dans le département. Ce dernier informe sans délai de ce dépôt le maire de la commune où se situe l'alignement d'arbres concerné.

Par ailleurs, le représentant de l'Etat dans le département peut autoriser lesdites opérations lorsque cela est nécessaire pour les besoins de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements. Le représentant de l'Etat dans le département informe sans délai le maire de la commune où se situe l'alignement d'arbres concerné du dépôt d'une demande d'autorisation. Il l'informe également sans délai de ses conclusions.

La demande d'autorisation ou la déclaration comprend l'exposé des mesures d'évitement envisagées, le cas échéant, et des mesures de compensation des atteintes portées aux allées et aux alignements d'arbres que le pétitionnaire ou le déclarant s'engage à mettre en œuvre. Elle est assortie d'une étude phytosanitaire dès lors que l'atteinte à l'alignement d'arbres est envisagée en raison d'un risque sanitaire ou d'éléments attestant du danger pour la sécurité des personnes ou des biens. Le représentant de l'Etat dans le département apprécie le caractère suffisant des mesures de compensation et, le cas échéant, l'étendue de l'atteinte aux biens.

En cas de danger imminent pour la sécurité des personnes, la déclaration préalable n'est pas requise. Le représentant de l'Etat dans le département est informé sans délai des motifs justifiant le danger imminent et les mesures de compensation des atteintes portées aux allées et alignements d'arbres lui sont soumises pour approbation. Il peut assortir son approbation de prescriptions destinées à garantir l'effectivité des mesures de compensation.

La compensation mentionnée doit le cas échéant, se faire prioritairement à proximité des alignements concernés et dans un délai raisonnable.

Règlement Sanitaire Départemental

La commune d'Evry-Courcouronnes est concernée par l'application du règlement sanitaire départemental de l'Essonne. Il s'applique aux constructions et aménagements sur les thématiques suivantes, notamment : les eaux destinées à la consommation humaine, les locaux d'habitation et assimilés, les dispositions applicables aux bâtiments autres que ceux à usage d'habitation et assimilés, l'élimination des déchets et mesures de salubrité générale, le bruit, les prescriptions applicables aux activités d'élevage et autres activités agricoles.

Code civil et Code de la construction et de l'habitation (Règles de construction)

Tout projet est soumis aux dispositions du Code Civil et du Code de la Construction et de l'Habitation. L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du code de la construction et de l'habitation et du code civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

Règlement local de publicité

Les publicités, les enseignes et pré-enseignes devront respecter le règlement local de publicité.

Permis de diviser et Permis de louer

Tout permis de diviser et tout permis de louer est soumis aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

1) Permis de louer

Tout propriétaire souhaitant mettre en location son logement devra obligatoirement procéder à une déclaration de mise en location ou une demande d'autorisation préalable pour les personnes situées dans les secteurs ciblés.

Les permis de louer (déclaration et autorisation) concernent les locations vides et les locations meublées, à vocation de résidences principales. Seuls les logements mis en location ou faisant l'objet d'une nouvelle mise en location sont concernés. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis à ces conditions.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement. Ce transfert prend effet à compter du dépôt d'une déclaration de transfert d'autorisation, établie par le nouveau propriétaire, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation.

Le dépôt de la déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé, dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

2) Permis de diviser

Instauré par la loi ALUR en 2014, le permis de diviser s'ajoute aux autres dispositifs de lutte contre l'habitat indigne existants sur le territoire, comme le permis de louer qui a été mis en place en 2019.

La demande d'autorisation doit être effectuée avant les travaux de division dans les secteurs indiqués par délibérations.

Lorsque les travaux de division sont liés à une demande de permis de construire ou à une déclaration préalable, l'autorisation d'urbanisme et l'autorisation préalable aux travaux de division sont instruites simultanément.

Le dépôt de la déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé, dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

LA STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement de chaque zone et des dispositions générales s'organise de la manière suivante :

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

- Article 1 : Destinations et sous destinations interdites et destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
- Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités
- Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 7 : obligations en matière de stationnement

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 9 : Desserte par les réseaux

Les schémas et illustrations dans le présent règlement sont illustratifs. Ils n'ont pas de caractère opposable.

Dispositions générales

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Définition des destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous destinations autorisées, soumises à conditions ou interdites.

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination « Logement* ».
	Exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. (...)

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
		<p>Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;</p> <p>Les chambres d'hôtes au sens du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;</p> <p>Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) au sens du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.</p>
	Hébergement	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p> <p>Elle regroupe les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (résidences étudiantes avec services para-hôtelier).</p> <p>Elle comprend également les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p> <p>Est exclue de cette sous-destination toute construction qui répond aux critères précités et qui présente un caractère touristique.</p>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<p>Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</p> <p>Cela recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut</p>

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
		également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés / usagers d'une entreprise d'une administration ou d'un équipement.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Elle inclut les constructions destinées à la vente entre professionnels (METRO, fournisseurs, grossistes en rez-de-chaussée de ville...).
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	<p>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens. Elle inclut les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin) et celles permettant l'accomplissement de prestations de service fournies à des professionnels ou à des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, les magasins de téléphonie mobile, les « showrooms », salles de sports privées, les spa...).</p> <p>Les espaces de travail partagés (coworking) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination. En revanche, les sièges bancaires, par exemple, sont exclus de cette sous-destination car leur fonctionnement ne repose que minoritairement sur l'accueil d'une clientèle. Ils sont rattachés à la sous-destination « Bureau ».</p>
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services (petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle).

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
		Cette sous-destination recouvre donc notamment : les hôtels ; les appart-hôtels ; les auberges de jeunesse...
	Autre hébergement touristique	Constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée au sens de l'article L212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<p>Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public (peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité).</p> <p>Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public : mairie, préfecture, annexes (ministère, services déconcentrés de l'Etat), commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissement pénitentiaires, bureaux des organismes publics ou privés délégataires d'un service public administratif (URSSAF, ACOSS...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Elle recouvre également les maisons de services publics.</p>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Elle 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 (fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épurations), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie (réseaux publics de distribution et de transport de l'énergie et les locaux techniques nécessaires (transformateurs électriques, transformation d'énergies : éoliennes, panneaux photovoltaïques).

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Cette 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. L'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
	Équipements sportifs	Elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Comprend notamment les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football), les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Les « club-houses » qui sont accessoires d'une construction de cette sous-destination sont réputés avoir la même sous-destination.
	Lieux de culte	Cette sous-destination recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux (église, temples, mosquées...).
	Autres équipements recevant du public	Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés 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 ». Elle recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage. Les lieux destinés à accueillir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
		(salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	<p>Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités 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.</p> <p>Par exemple les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</p>
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique, ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
	Centre de congrès et d'exposition	Elle recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant (centres, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...).

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les aires d'accueil des gens du voyage sont autorisées dans les secteurs prévus dans le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Département de l'Essonne.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

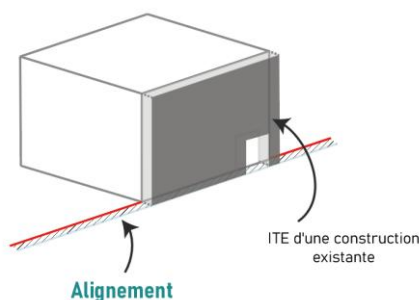
Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée pour une construction existante et qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport

aux voies et emprises publiques : Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30 mètre. En cas de débord sur l'espace public, il conviendra de se conformer au règlement de voirie.



Toute construction devra respecter un recul minimal de 15 mètres vis-à-vis des limites de l'autoroute A6.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En application du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

5.1 Dispositions applicables aux constructions nouvelles :

Les toitures

Les toitures plates de plus de 50m² devront systématiquement être végétalisées.

En zone UE, les toitures plates de plus de 50m² devront systématiquement être végétalisées à hauteur de 30 % minimum de la toiture ou bien des panneaux solaires devront être installés sur au moins 30% de la toiture.

Les façades

Les conduits extérieurs d'évacuation ne sont pas autorisés.

Les pompes à chaleur sont autorisées, mais devront être masquées par des dispositifs si elles sont visibles depuis l'espace public.

Les revêtements de façade et de toiture d'aspect brillant, poli ou fortement réfléchissant sont interdits, quel que soit le matériau employé, afin de prévenir tout risque d'éblouissement, notamment pour les usagers des infrastructures routières et autoroutières.

5.2 Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

Dans le cadre de réhabilitation des toitures-terrasses, celles-ci devront systématiquement faire l'objet d'un blanchiment des surfaces. En cas d'impossibilité, les toitures pourront être en teinte gris clair.

5.3 Dispositions applicables aux clôtures

Se référer aux dispositions applicables à chacune des zones.

Il est rappelé que pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être ajourées, et présenter les caractéristiques suivantes :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue,
- Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture

En limite des zones N, les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

5.4 Eléments liés aux performances environnementales et énergétiques - Eléments techniques

Les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans cette perspective peuvent être admises à condition que leurs caractéristiques ne portent pas atteinte à l'environnement bâti ou naturel et sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles.

Pour le patrimoine bâti repéré aux documents graphiques, l'isolation par l'extérieur est autorisée à condition de ne pas porter atteinte aux éléments architecturaux identifiés dans l'OAP thématique « Patrimoine ».

Les éléments extérieurs techniques (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

L'introduction de capteurs solaires ou photovoltaïques devra respecter la pente et l'orientation de la toiture et s'effectuer avec une intégration au plus près du nu de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée).



Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être orientés et implantés de manière à ne pas engendrer de phénomène de réverbération ou d'éblouissement pour le voisinage et les usagers des voies de circulation.

L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales, ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

Les nouveaux coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Traitement des espaces de stationnement

Les parcs de stationnement extérieurs non couverts doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

Les nouvelles places de stationnement (hors parcs de stationnement associés aux constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, entrepôts et bureaux) doivent obligatoirement être aménagées avec un revêtement perméable sur au moins 80% de leur superficie.

Parcs de stationnement associés aux constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, entrepôts et bureaux : Il convient de se référer aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation qui émet des obligations en matière de revêtements de surface, de végétalisation et de

mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables, en application de la Loi Climat et Résilience.

Traitement des espaces libres de construction

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à **dominante végétale**. Ils doivent être majoritairement **d'un seul tenant** : ne seront pas comptabilisés dans le calcul les espaces verts d'une superficie inférieure à 5m².

Leur conception doit contribuer à leur qualité écologique et paysagère. Ils doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation du microclimat.

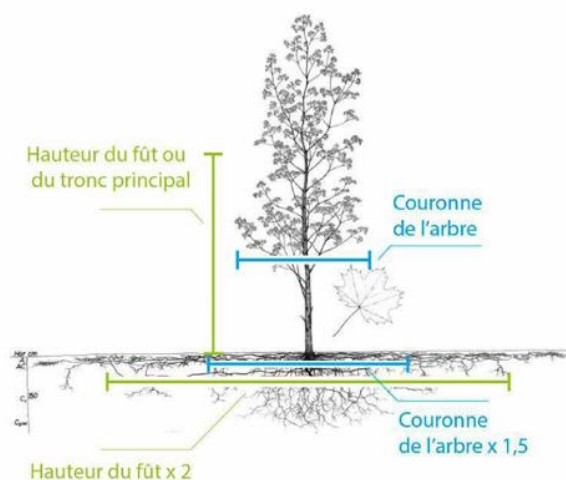
Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- Du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet.

Sur ce dernier point, afin d'assurer le bon développement des arbres existants et à planter, les aménagements peuvent s'appuyer sur le ratio suivant afin de respecter un espace racinaire minimal, maintenu en pleine terre, non imperméabilisé et non compacté, autour de chaque arbre.

Cet espace est déterminé selon la plus contraignante des deux règles suivantes :

- une largeur au moins égale à **1,5 fois le diamètre de la couronne** de l'arbre (projection au sol du houppier) ;
- une largeur au moins égale à **2 fois la hauteur du fût** (hauteur du tronc principal jusqu'à la première ramification).



Estimation de l'emprise racinaire d'un arbre à partir de la hauteur du fût et de la couronne – Source : Vanwetter

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau (tels de noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels...), il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés formant un écran visuel et/ou acoustique. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

L'utilisation d'essences végétales invasives et exotiques envahissantes est interdite, les plantations s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire : se référer au « *Guide de bonnes pratiques pour plus de nature en ville* » en annexe du PLU).

Il sera recherché en priorité la conservation des arbres existants et *a minima* la plantation d'un arbre de grand développement à chaque tranche de 200 m² de surfaces d'espaces libres aménagés.

En cas d'abattage d'arbre, il est imposé la plantation d'un arbre de développement identique sur l'unité foncière.

Surface minimum des espaces libres de construction

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension, situé dans une zone où s'applique un coefficient de biotope par surface, doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménageables.

Les coefficients de pondérations des surfaces éco-aménagées sont décrites dans le tableau ci-après. Le calcul s'effectue sur la base suivante : surface écoaménageable /surface de la parcelle

$$\begin{aligned} & (\text{Surface de type 1} \times \text{coefficient de pondération de type 1}) + \\ & (\text{Surface de type 2} \times \text{coefficient de pondération de type 2}), \dots \end{aligned}$$

Surface du terrain d'assiette de projet

Calcul du coefficient de biotope	
Type de surface	Coefficient de pondération
Imperméable	0
Murs végétalisés par des plantes grimpantes implantées dans un sol naturel sur une hauteur minimale de 10m	0,2
Semi-perméable (evergreen) avec ou sans végétation, toitures avec une épaisseur comprise entre 5 et 20 cm	0,2
Espace planté sur dalle avec une épaisseur de terre végétale > 40cm et toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale > 20 cm	0,4
Espace planté sur dalle avec une épaisseur de terre végétale > 80 cm et toiture avec une épaisseur de terre végétale > 40cm	0,7
Espace planté de pleine terre avec végétation multistrate (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes)	1

Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les surfaces de pleine terre doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- leur revêtement est perméable ;
- leur profondeur est d'au minimum 1,50m à compter de la surface, elles ne comportent que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées et pluviales) ;
- elles doivent recevoir des plantations, et comprendre au minimum un arbre de petit ou moyen développement à chaque tranche de 100m² sur l'unité foncière, et 200m² pour les arbres de grand développement ;

Les aires de stationnement en Evergreen ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre (sauf dispositions particulières prévues au règlement écrit). Les parties de terrain de pleine terre ne peuvent supporter de constructions en sous-sol, à l'exception des dispositifs géothermique et des systèmes de rétention, de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales.

Modalités de mise en œuvre des plantations :

Les règles de plantation d'arbres s'entendent :

- de manière cumulative : le nombre d'arbres imposé sur les surfaces de stationnement s'ajoute au nombre d'arbres imposés sur les espaces libres de toute construction ;
- de manière globale : si des arbres existants ayant au moins les mêmes caractéristiques de taille et de force que ceux exigés sont conservés sur une parcelle, ils entrent dans le compte des arbres exigés ;
- à l'exclusion des arbres potentiellement présents dans les clôtures végétalisées.

Article 7 : obligations en matière de stationnement

7.1 Le stationnement des véhicules

Cadre

En application du Code de l'urbanisme (Article L151-34) :

*« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (au titre du présent règlement, **dans la limite de 300 mètres**), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

En application du Code de la construction et de l'habitation (Article R111-14-2) :

« Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50% des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75% des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20% de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. »

Aménagement des places de stationnement :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Lorsqu'un projet relève de différentes destinations, le pétitionnaire pourra demander l'application de la règle s'appliquant à la destination jugée principale.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre. Les places commandées sont autorisées dans la limite de 5% des places pour les immeubles en collectif. Elles sont autorisées pour le logement individuel.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs et seront conçues pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la

chaussée. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Place longitudinale	Place en épi	Place en bataille
Longueur minimale de la place	5,00 m	5,00 m	5,00 m
Largeur minimale de la place	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Dégagement	3,50 m	3,50 m	5,00 m

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de box individuels, la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

Normes de stationnement

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A déterminer en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique des possibilités de mutualisation du stationnement et de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	<p><u>Normes logement social</u></p> <p>A moins de 800 m d'une gare ou station de transports collectifs (tram 12 et TZen) : 0,5 place minimum par logement</p> <p>A plus de 800m d'une gare ou station de transports collectifs ou station de transports collectifs (tram 12 et TZen) : 0,9 place minimum par logement</p> <p><u>Normes pour les autres logements</u></p> <p>0,9 place minimum par logement</p>
	Hébergement	Pour les constructions comprises dans la sous-destination « hébergement » (résidences, foyers, etc.), il est exigé la réalisation d'au moins 1 place pour 3 unités de logement.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<p><u>Normes plafond</u></p> <p>A moins de 800 m d'une gare ou station de transports collectifs (tram 12 et TZen) : 1 place maximum pour 50 m² de surface de plancher</p> <p>A plus de 800m d'une gare ou station de transports collectifs (tram 12 et TZen) : 1 place maximum pour 40 m² de surface de plancher</p>
	Restauration	Il ne pourra être réalisé plus de 1 place pour 45 m ² de surface de plancher.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
		<p>Toutefois, à moins de 800 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante (tram 12 et TZen), identifié sur le plan de zonage, le seuil est fixé à 55 m² de surface de plancher.</p> <p>Ces dispositions s'imposent également comme normes plancher.</p>
	Commerce de gros	<p>La surface affectée au stationnement doit être égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 60% de la surface de plancher affectée aux activités artisanales, industrielles ou de commerce de gros - 20% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôts.
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	<p>Il ne pourra être réalisé plus de 1 place pour 45 m² de surface de plancher.</p> <p>Toutefois, à moins de 800 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante, identifié sur le plan de zonage, le seuil est fixé à 55 m² de surface de plancher.</p> <p>Ces dispositions s'imposent également comme normes plancher.</p>
	Hôtels	Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place pour 100 m ² de surface de plancher.
	Autre hébergement touristique	Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place pour 100 m ² de surface de plancher.
	Cinéma	<p><u>Normes plafond</u></p> <p>A moins de 800 m d'une gare ou station de transports collectifs (tram 12 et TZen) : 1 place maximum pour 50 m² de surface de plancher</p> <p>A plus de 800m d'une gare ou station de transports collectifs (tram 12 et TZen) : 1 place maximum pour 40 m² de surface de plancher</p>

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
	Salles d'art et de spectacles	<p><u>Normes plancher</u></p> <p>A moins de 800 m d'une gare ou station de transports collectifs (tram 12 et TZen) : 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher</p> <p>A plus de 800m d'une gare ou station de transports collectifs (tram 12 et TZen) : 1 place minimum pour 40 m² de surface de plancher</p>
	Équipements sportifs	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
	Lieux de culte	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
	Autres équipements recevant du public	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	La surface affectée au stationnement doit être égale à : <ul style="list-style-type: none"> - 60% de la surface de plancher affectée aux activités artisanales, industrielles ou de commerce de gros - 20% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôts.
	Entrepôt	La surface affectée au stationnement doit être égale à : <ul style="list-style-type: none"> - 60% de la surface de plancher affectée aux activités artisanales, industrielles ou de commerce de gros - 20% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôts. <p>Pour les locaux non affectés aux activités de dépôts de biens et marchandises, le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'entreprise et du nombre de salariés.</p> <p>»</p>
	Bureau	<u>Normes plafond</u> A moins de 800 m d'une gare ou station Tzen et tram 12 : 1 place maximum pour 60 m² de surface de plancher A plus de 800m d'une gare ou station de transports collectifs : 1 place maximum pour 50 m² de surface de plancher
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'entreprise et du nombre de salariés.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

Mutualisation du stationnement

La mutualisation des stationnements, au sein d'une opération ou pour des opérations voisines, est possible à condition que le voisinage soit limité à un rayon de 300 mètres (au sein d'une même unité foncière ou entre les deux unités foncières), et uniquement entre des places allouées aux logements et des places allouées à des bureaux ou des activités non commerciales (équipements d'intérêt collectif, bâtiments industriels).

Cette mutualisation permet de réduire les besoins en places de stationnement, en prenant comme contrainte le nombre de places correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de stationnement suivant la norme prédéfinie par la grille de stationnement.

7.2 Le stationnement des vélos

Les caractéristiques des stationnements vélo à réaliser sont précisées dans le Code de la construction et de l'habitation (articles L. 113-18 à L. 113-20), le guide « Stationnement des vélos dans les constructions. Dimensions et caractéristiques », publié en 2022 par le ministère de la Transition écologique en accompagnant la compréhension », à savoir :

Les dimensions minimums d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- 2 mètres de longueur ;
- 0,80 mètres de largeur ;
- 1,80 mètres de dégagement.

Tout espace de stationnement vélo aménagé au sein du périmètre d'une opération devra disposer d'une surface minimale de 5 m², permettant de garantir des manœuvres confortables pour l'utilisateur.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le présent document doit, lorsque le résultat n'est pas un nombre entier, être arrondi à l'entier supérieur.

Ces obligations concernent :

- Les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- Les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- Les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Grille de stationnement des places à créer pour les vélos :

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal de place de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisés des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation <i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	Sans objet	Occupants	Normes Planchers 0.75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire <i>Constituant principalement un lieu de travail</i>	Sans objet	Salariés	1 place pour 400 m ² de surface de plancher pour les bâtiments à usage industriel 1 place pour 90m ² pour les bâtiments à usage tertiaire
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal de place de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisés des vélos
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	Artisanat et commerce de détail : 1 place pour 500 m ² de surface de plancher Cinéma : 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation <i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	10	Occupants	1 emplacement par logement.
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire <i>Constituant principalement un lieu de travail</i>	10	Travailleurs	1 place pour 400 m ² de surface de plancher pour les bâtiments à usage industriel 1 place pour 90m ² pour les bâtiments à usage tertiaire
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal de place de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisés des vélos
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	Artisanat et commerce de détail : 1 place pour 500 m ² de surface de plancher Cinéma : 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	1 place pour 90m ² pour les bâtiments à usage tertiaire

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées

8.1 La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de m² de surface de plancher ou de logements 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.

8.2 Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

Si création de logements, la voie d'accès desservant les parcelles doit avoir une largeur minimale de plate-forme de 4,00 m pour une largeur minimum de chaussée de 3,50 m, ainsi que des rayons au moins égaux à 12,00 m.

Les accès sont règlementés par le règlement de voirie de la Commune d'Evry-Courcouronnes approuvé par la délibération n° CM20220217_026 du Conseil municipal en date du 17 février 2022, modifié par la délibération n° CM20241010_148 du Conseil municipal en date du 10 octobre 2024.

8.3 La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant

en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les véhicules de secours, services, etc. puissent faire demi-tour.

Article 9 : desserte par les réseaux

9.1 Eau et assainissement

Généralités :

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

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions suivantes :

- En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application du Code général des Collectivités Territoriales.
- En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.
- Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.
- Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé. Devront donc être mis en œuvre des techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera lors calculé pour une pluie de retour trentenaire et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe du règlement d'assainissement.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

9.2 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Réseaux de chaleur

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau de chaleur urbain sont obligatoires pour toutes les nouvelles constructions situées dans le périmètre de développement tel que défini par délibération par l'Agglomération Grand Paris Sud. La délibération relative au réseau de chaleur est annexée au présent règlement de PLU.

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Déchets :

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal et en particulier les constructions à destination d'habitation de 10 logements et plus devront comporter

- un local de stockage, selon les dimensions indiquées dans le Règlement de Collecte intercommunal, qui servira au minimum à gérer les encombrants,
- Pour la collecte des ordures ménagères, des conteneurs enterrés, dans certains secteurs, et selon les dispositions, indiqués dans le Règlement de Collecte intercommunal.

Plan local
d'urbanisme

2

Zone UA : centre-ville

A faint, stylized map of a city center is visible in the background, showing streets, buildings, and green spaces in light purple and white tones. The map is partially obscured by the text and graphic elements.

ZONE UA

La zone UA (Urbaine Centre-Ville) correspond au centre urbain physique et fonctionnel d'Evry-Courcouronnes. Il s'agit d'un secteur dense qui accueille une diversité fonctionnelle importante.

Les dispositions générales sont également applicables, en complément des dispositions de la zone UA ci-après.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Hôtels	X		
Autre hébergement touristique			... autorisé à l'exception des campings
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestière :			

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Entrepôt			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone
Bureau	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

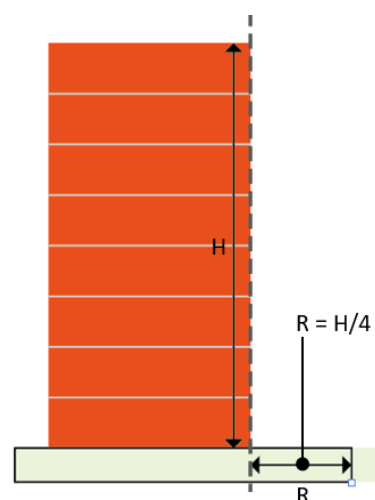
4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal au quart de la hauteur de la façade (retrait (R) = Hauteur de la façade (H) / 4).



Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « 4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, un retrait minimum de 1,50 m est exigé.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantés à une distance d'au moins 1,90 m des limites séparatives.

4.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 4m si aucune des façades ne comporte des ouvertures créant des vues directes.
- 8m si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes.

Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

4.4 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 80 %.

4.5 La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **27 mètres** au point le plus haut.

Cette hauteur pourra atteindre **40 mètres** maximum au point le plus haut lorsque c'est indiqué sur le plan de zonage (H=40m). De plus, sur une emprise qui ne dépassera pas un tiers de chacun de ces secteurs H=40m, la hauteur maximale des constructions pourra être portée à **50 mètres** au point le plus haut.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Dispositions applicables aux constructions nouvelles et existantes :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction et respecter les caractères architecturaux du type de toiture utilisé.

Pour les constructions nouvelles, les édicules et ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs) sont prévus dès la conception. Ils font l'objet de dispositifs réduisant leur impact visuel (habillage, écrans ajourés, végétalisation), sauf impossibilité technique. Les toitures-terrasses surplombées par d'autres constructions ou parties d'immeuble sont végétalisées. Les édicules sont dissimulés par un dispositif occultant de qualité (grilles, claustras, végétalisation).

Pour les constructions nouvelles et existantes, les antennes font l'objet d'une pose et d'un dispositif réduisant leur impact paysager, et d'une intégration architecturale harmonieuse. Les antennes paraboliques, les climatiseurs et les pompes à chaleur font l'objet de dispositifs les dissimulant (caissons, claustras, grilles, végétalisation), permettant d'en limiter l'impact sonore et visuel. Leur implantation et leur couleur sont déterminées de manière à réduire leur visibilité depuis le domaine public.

En cas de nouvelles toitures terrasses, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité. Les remontées d'acrotère maçonnées sont à privilégier sauf en cas de pose de panneaux photovoltaïques sur constructions existantes.

Châssis de toit

Les nouveaux châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée. En toiture, l'éparpillement aléatoire des panneaux est proscrit.

Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. L'utilisation de matériaux précaires de type PVC, bardeau bitumineux, plaque de fibrociment est interdite. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Pour les façades visibles depuis l'espace public sont interdits les bardages bois non protégés des intempéries.

Sur les constructions existantes, les coffres des volets roulants doivent s'inscrire dans l'encadrement de la fenêtre, sans dépassement par rapport au nu de la façade.

Sur les nouvelles constructions, les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles.

Éléments de modénature

Les nouvelles façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage.

En cas de réhabilitation de façades existantes, les modénatures devront reprendre les modénatures existantes. En cas d'extension, les modénatures devront s'intégrer harmonieusement avec l'existant

Descentes d'eaux pluviales

Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les gouttières, cheneaux et descentes EP visibles seront uniquement d'aspect zinc, aluminium ou fonte.

Façades commerciales

Les façades de nouveaux locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Le traitement commercial de la façade ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée pour les commerces situés sur 2 niveaux.

Rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée doivent être traités avec une attention particulière :

Dans le cas de création de rez-de-chaussée actifs, ils doivent être en grande partie en vitrine.

Dans les autres cas, ils doivent présenter des éléments qualitatifs animant la façade : sérigraphie, grilles doublées végétaux grimpants etc.

Dispositions diverses

Les rampes de parkings

Les nouvelles rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement doivent être intégrées dans la construction y compris sur le plan des matériaux utilisés. Dans le cas où la configuration du terrain ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs et devront être prioritairement végétalisées.

Les antennes paraboliques, climatiseurs et pompes à chaleur

Les antennes paraboliques, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés. Les pompes à chaleur et les climatiseurs devront être intégrés dans un caisson permettant de limiter leur impact sonore et visuel.

Menuiseries

Les matériaux de type PVC sont proscrits pour tous les éléments menuiseries, occultations, volets, clôtures.

5.2 Dispositions applicables aux constructions existantes :

Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements, ou la modification d'ouvertures existantes, doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les fermetures de pergolas ou de balcons, ainsi que les extensions en rez-de-chaussée des constructions existantes doivent faire l'objet d'un projet qui porte sur l'ensemble du bâtiment et qui, sur le plan des techniques utilisées et des couleurs, s'harmonise avec l'architecture de la construction d'origine.

Dispositions applicables aux extensions

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect des règles de hauteur du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction.

5.3 Dispositions applicables aux clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage sont protégés. Ils doivent être conservés et restaurés et leur démolition est interdite. Toutefois, sont autorisés des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation d'un accès en cas de nouvelle construction.

Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 70 cm d'aspect briques, pierres ou recouvert d'un enduit des deux côtés dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les coffrets techniques devront être intégrés au mur-bahut. Dans ce cas, le mur bahut pourra s'élever jusqu'à 90 cm. Il pourra être surmonté d'un barreaudage métallique.
- Les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures seront composés d'éléments végétaux.

Les clôtures d'aspect PVC sont interdites.

Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser **2 mètres**.

Elles seront constituées d'un grillage rigide doublé d'éléments végétaux. Ces dispositifs devront comprendre des percées au ras du sol d'une hauteur minimum de 13 cm au sein du linéaire de clôture (au minimum 2 percées localisées sur différents côtés du terrain en limites séparatives) afin de permettre le passage de la petite faune.

L'utilisation de plaques d'aspect béton, même enduite, est interdite.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le coefficient de biotope par surface minimal est fixé à **20%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Article 7 : obligations en matière de stationnement

Voir les dispositions générales.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées

Voir les dispositions générales.

Article 9 : desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales.

Plan local
d'urbanisme

3

**Zone UVP : Villages
patrimoniaux
historiques**

ZONES UVP / UVP1 / UVP2

La zone UVP (Villages patrimoniaux historiques) correspond aux centres anciens traditionnels de la commune, marqués par leur caractère patrimonial.

Elle comprend 2 sous-secteurs : Le sous-secteur UVP1 correspond au quartier d'Evry-Village et le sous-secteur UVP2 au Centre ancien de Courcouronnes.

Les dispositions générales sont également applicables, en complément des dispositions de la zone UVP ci-après.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage ...d'être d'une superficie inférieure à 200 m².
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Cinéma		X	
Restauration			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage d'être d'une superficie inférieure à 200 m².
Commerce de gros		X	
Hôtels	X		
Autre hébergement touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs	X		

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public			... si cela ne concerne que des projets de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau			... si cela ne concerne que des projets de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

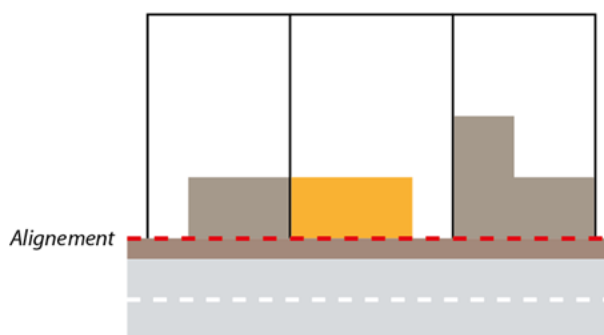
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques

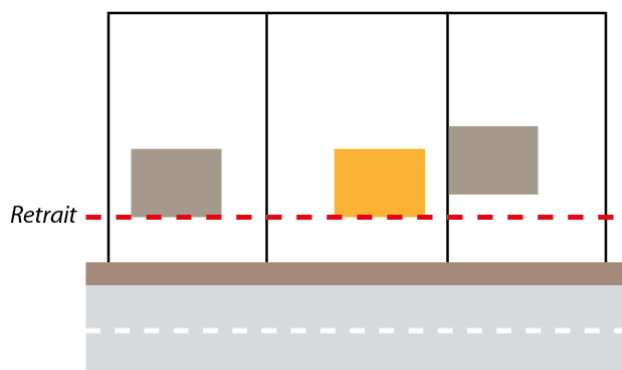
En zones UVP1 et UVP2 :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie en prenant en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant. Ainsi :

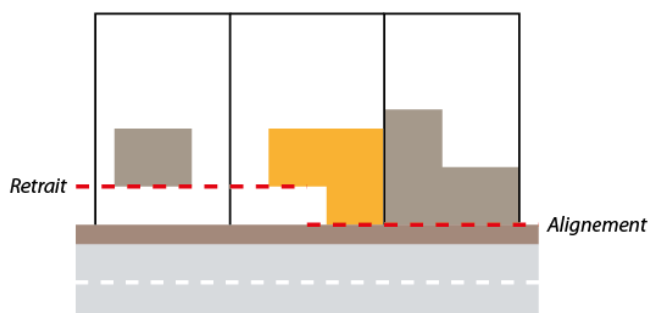
- Dans le cas où les constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement, toute nouvelle construction devra privilégier une continuité sur rue avec une implantation à l'alignement.



- Dans le cas où les constructions voisines sont implantées en retrait de la voie, toute nouvelle construction devra également privilégier une implantation en retrait, en respectant le retrait d'une des constructions voisines.



- Dans les autres cas, l'implantation est libre. Toutefois, l'implantation privilégiée devra prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement.



En zone UVP1 :

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 17 mètres de profondeur mesurée parallèlement à la limite de la parcelle avec l'emprise publique.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement se situe en tout ou partie au-delà de la bande de 17 mètres mesurée parallèlement à la limite de la parcelle avec l'emprise publique, sa surélévation est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et qu'elle n'aggrave pas une non-conformité avec les autres règles.

Dans tous les cas, au-delà de la limite des 17 mètres mesurée parallèlement à la limite de la parcelle avec l'emprise publique sont autorisées les annexes à condition de ne pas dépasser 8m² d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur. Une seule construction annexe postérieure à la date d'approbation du présent règlement est acceptée par unité foncière.

10 4.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales au maximum, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, et en retrait de toutes les autres limites séparatives avec un minimum de :

- **4 mètres** si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes,
- **8 mètres** si la façade (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « *4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques* », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, un retrait minimal de 2 m est imposé.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantés à une distance d'au moins 1,90 m des limites séparatives.

4.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, une distance minimale fixée à :

- **L=H/2** si aucune des façades (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes,
- **L=H** si l'une des façades (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

Le retrait entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égal à la hauteur de la construction annexe au point le plus haut.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

4.4 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

4.5 La hauteur des constructions

En zone UVP1

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **7 mètres** à l'égout du toit et **11 mètres** au faîtage dans le cas de toiture à pentes
- **7 mètres** à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

En zone UVP2

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres** à l'égout du toit et **13 mètres** au faîtage dans le cas de toiture à pentes

Règle particulière :

En UVP1 et UVP2

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Dispositions applicables aux constructions nouvelles et existantes :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction et respecter les caractères architecturaux du type de toiture utilisé.

Pour les constructions nouvelles, les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, être intégrés dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique. 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.

Pour les constructions nouvelles et existantes, les antennes doivent être posées de manière à en réduire l'impact paysager et faire l'objet d'une intégration architecturale harmonieuse.

En zone UVP1 :

Les toits-terrasses sont autorisés seulement sur les extensions dont la construction principale dispose déjà d'un toit-terrasse.

En cas de nouvelles toitures terrasses, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité. Les remontées d'acrotère maçonnées sont à privilégier sauf en cas de pose de panneaux photovoltaïques sur constructions existantes.

En zone UVP2 :

Les toits-terrasses sont interdits.

Châssis de toit

Les nouveaux châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est pros crit. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée. En toiture, l'éparpillement aléatoire des panneaux est pros crit.

Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. L'utilisation de matériaux précaires de type, bardages métalliques ou PVC, bardeau bitumineux, plaque de fibrociment est interdite. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La proportion des bâtiments devra être soigneusement étudiée pour être conforme à la typologie des bâtiments anciens, quel que soit le parti architectural retenu : traditionnel ou résolument contemporain.

Les joints en ciment brut sont interdits.

Les enduits à gros grain, de type « crépi », à finition rustique, grésée ou écrasée sont interdits.

Les enduits en plâtre et chaux sont recommandés. Ils pourront être teintés dans la masse ou recevoir un badigeon.

Sur les constructions existantes, les coffres des volets roulants doivent s'inscrire dans l'encadrement de la fenêtre, sans dépassement par rapport au nu de la façade.

Sur les nouvelles constructions, les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles. Les volets battants seront conservés et entretenus.

Descentes d'eaux pluviales

Les gouttières de toit, descentes d'eau pluviales, et ouvrages particuliers, devront présenter l'aspect du zinc ou du cuivre.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Menuiseries

Les menuiseries devront présenter l'aspect du bois peint. Les menuiseries présentant l'aspect du PVC sont proscrites.

Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes.

Eléments de modénature

Les nouvelles façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

En cas de réhabilitation de façades existantes, les modénatures devront reprendre les modénatures existantes. En cas d'extension, les modénatures devront s'intégrer harmonieusement avec l'existant.

Façades commerciales

Les façades de nouveaux locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Le traitement commercial de la façade ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée pour les commerces situés sur 2 niveaux.

Dispositions diverses

Les rampes de parkings

Les nouvelles rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement doivent être intégrées dans la construction y compris sur le plan des matériaux utilisés. Dans le cas où la configuration du terrain ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs et devront être prioritairement végétalisées.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés. Les pompes à chaleur et les climatiseurs devront être intégrés dans un caisson permettant de limiter leur impact sonore et visuel.

5.2 Dispositions applicables aux constructions existantes :

Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements, ou la modification d'ouvertures existantes, doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les fermetures de pergolas ou de balcons, ainsi que les extensions en rez-de-chaussée des constructions existantes doivent faire l'objet d'un projet qui porte sur l'ensemble du bâtiment et qui, sur le plan des techniques utilisées et des couleurs, s'harmonise avec l'architecture de la construction d'origine.

Sur les constructions existantes, les coffres des volets roulants doivent s'inscrire dans l'encadrement de la fenêtre, sans dépassement par rapport au nu de la façade.

Dispositions applicables aux extensions

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect des règles de hauteur du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction.

5.3 Dispositions applicables aux clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage sont protégés. Ils doivent être conservés et restaurés et leur démolition est interdite. Toutefois, sont autorisés des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation d'un accès en cas de nouvelle construction.

Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser :

- 1,80 mètres en UVP1 ;
- 1,50 mètres en UVP2.

Création d'une clôture :

Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 70 cm d'aspect briques, pierres ou recouvert d'un enduit des deux côtés dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les coffrets techniques devront être intégrés au mur-bahut. Dans ce cas, le mur bahut pourra s'élever jusqu'à 90 cm. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple ou d'une grille en ferronnerie, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.
- Un mur de maçonnerie enduit des deux côtés ou en pierre d'1,5 m de haut maximum avec chaperon.

Les clôtures d'aspect PVC sont interdites.

Interventions sur les clôtures existantes :

Sont admis les dispositifs suivants :

- Soit la clôture est conservée si elle dispose d'un caractère patrimonial ;
- Soit elle est refaite en respectant les dispositions de l'article précédent ;

Les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux.

Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser **2 mètres**.

Elles seront constituées d'un grillage rigide doublé d'éléments végétaux. Elles devront prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Ces dispositifs devront comprendre des percées au ras du sol d'une hauteur minimum de 13 cm au sein du linéaire de clôture (au minimum 2 percées localisées sur différents côtés du terrain en limites séparatives) afin de permettre le passage de la petite faune.

L'utilisation de plaques d'aspect béton, même enduite, est interdite.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Le coefficient de biotope par surface minimal est fixé à **40%** de la superficie totale de l'unité foncière dont un minimum de **20%** d'espaces de pleine terre.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope par surface minimal est fixé à **20%** de la superficie totale de l'unité foncière dont un minimum de **10%** d'espaces de pleine terre.

Article 7 : obligations en matière de stationnement

Voir les dispositions générales.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées

Voir les dispositions générales.

Article 9 : desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales.

Plan local
d'urbanisme

4

**Zone UH : Tissu
résidentiel
pavillonnaire**



ZONE UH

La zone UH (Tissu résidentiel pavillonnaire) correspond aux quartiers d'habitat pavillonnaires, marqué par un caractère résidentiel.

Elle comprend 3 sous-secteurs : le sous-secteur UH1 correspond aux quartiers de maisons de villes avec des terrains plutôt restreints, le sous-secteur UH2 à de grands terrains au potentiel de densification, le sous-secteur UH3 à de grands terrains à préserver.

Les dispositions générales sont également applicables, en complément des dispositions de la zone UH ci-après.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

En secteur UH1

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement		X	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			... uniquement dans les périmètres commerciaux renforcés
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			... uniquement dans les périmètres commerciaux renforcés
Cinéma		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Hôtels		X	
Autre hébergement touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs	X		
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Sont autorisés sous conditions :

- Les annexes des bâtiments d'habitation, à condition de ne pas dépasser 4 m² d'emprise au sol et 2,5 mètres de hauteur. Une seule construction annexe postérieure à la date d'approbation du présent règlement est acceptée par unité foncière ou par lot de copropriété le cas échéant.

En secteur UH2 et UH3

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement		X	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			... si cela ne concerne que des projets de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dans la limite de 200 m ² de surface de vente au total
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration			... si cela ne concerne que des projets de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dans la limite de 200 m ² de surface
Commerce de gros		X	
Hôtels		X	
Autre hébergement touristique		X	

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs	X		
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Pour toutes les zones

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots :

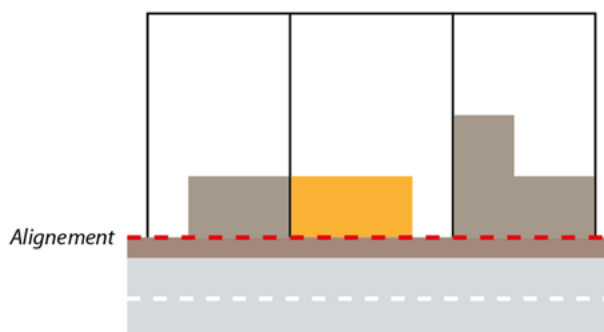
En dérogation au Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au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

4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques

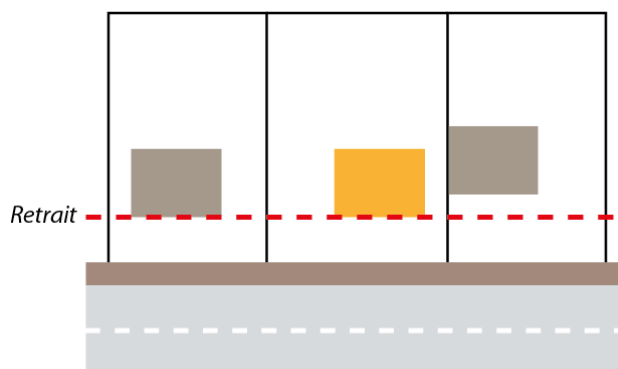
En zone UH1

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie en prenant en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant. Ainsi :

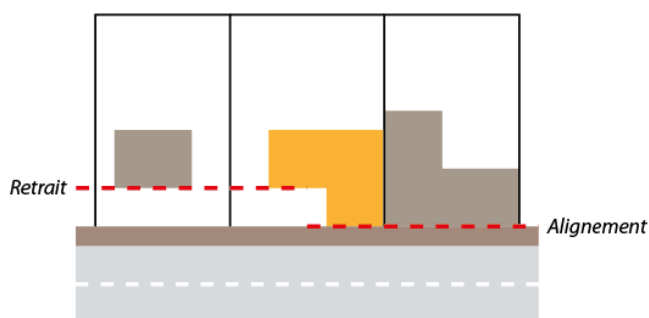
- Dans le cas où les constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement, toute nouvelle construction devra privilégier une continuité sur rue avec une implantation à l'alignement.



- Dans le cas où les constructions voisines sont implantées en retrait de la voie, toute nouvelle construction devra également privilégier une implantation en retrait, en respectant le retrait d'une des constructions voisines.

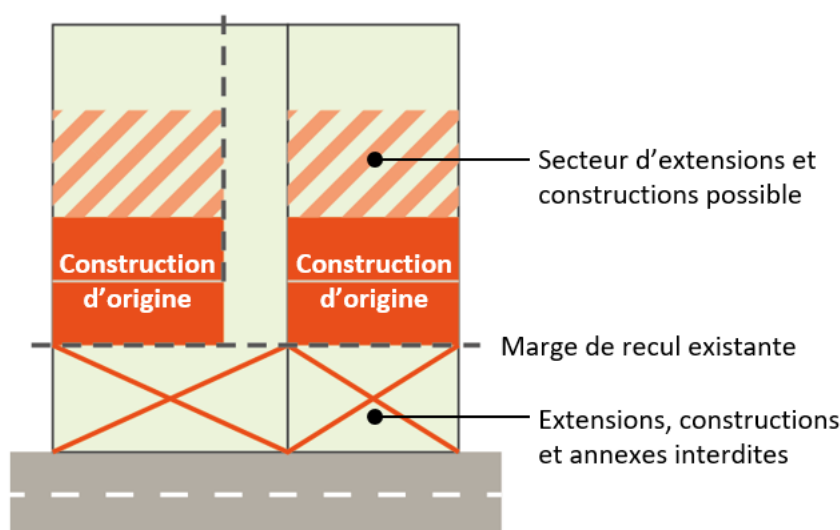


- Dans les autres cas, l'implantation est libre. Toutefois, l'implantation privilégiée devra prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement.



Dans la marge de recul existante entre l'alignement de la voie et la façade principale de la construction, sont interdites :

- Toute extension
- Toute implantation d'annexes.



Les travaux ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement en vis-à-vis de la voie principale correspondant à la façade principale.

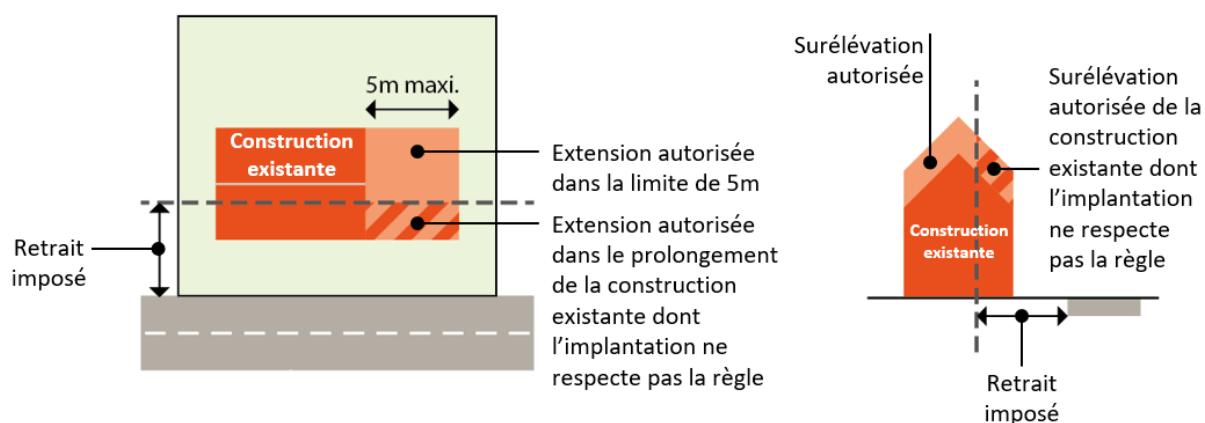
En zone UH2

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie avec un minimum de **5 mètres ou à l'alignement par rapport aux voisinages immédiats**.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle de retrait de 5 mètres par rapport à la voie, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

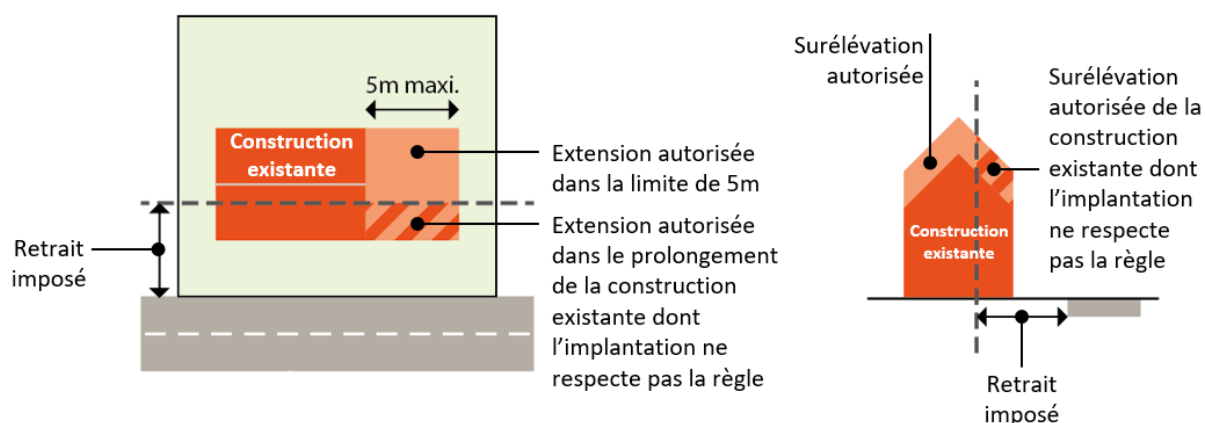
En zone UH3

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie avec un minimum de **10 mètres ou à l'alignement par rapport aux voisinages immédiats.**

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle de retrait de 10 mètres par rapport à la voie, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UH1

Les constructions peuvent être implantées en limites ou en retrait des limites séparatives.

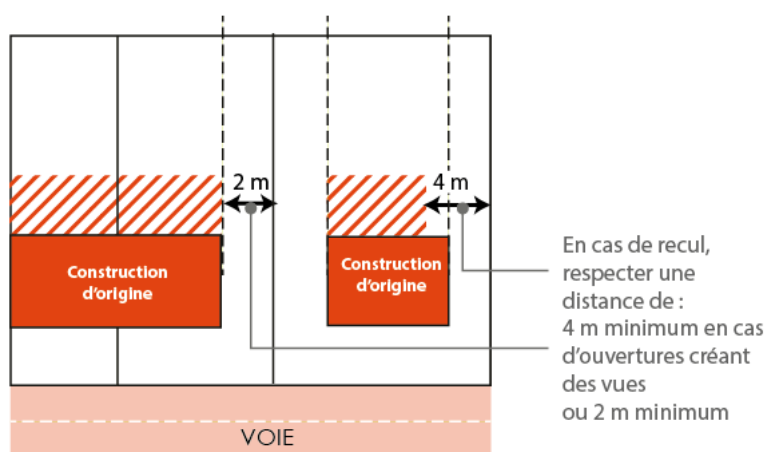
Si retrait :

- **d'une distance équivalente à la moitié de la hauteur de la façade** si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes,
- **d'une distance équivalente à la hauteur de la façade** si la façade (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées sous condition de se faire dans le prolongement de la façade arrière de la maison d'origine.

Les extensions peuvent être implantées sur une ou des limites séparatives latérales lorsqu'elles constituent le prolongement d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement déjà implantée en limite séparative et sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies.

Dans les autres cas, les extensions devront être implantées en retrait de manière à s'implanter à l'intérieur des limites constituées par le prolongement des pignons de la construction d'origine.



Dans tous les cas, lorsque l'extension est implantée en retrait, la distance doit être au moins égale à :

- **2 mètres** minimum si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes,
- **4 mètres** minimum si la façade (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « 4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, un retrait minimum de 1,50 m est exigé.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantés à une distance d'au moins 1,90 m des limites séparatives.

En zone UH2 :

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives avec un minimum :

- **d'une distance équivalente à la moitié de la hauteur de la façade** si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes,
- **d'une distance équivalente à la hauteur de la façade** si la façade (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Règle particulière :

Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement, présentant jusqu'à 12 mètres de largeur de façade sur rue, les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales au maximum, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, et en retrait des autres limites en respectant les distances de recul définis précédemment.

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « 4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, un retrait minimum de 1,50 m est exigé.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantés à une distance d'au moins 1,90 m des limites séparatives.

En zone UH3 :

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives avec un minimum de **10 mètres**.

Règle particulière :

Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement, présentant jusqu'à 15 mètres de largeur de façade sur rue, les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites

séparatives latérales au maximum, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, et en retrait des autres limites en respectant les distances de recul définies précédemment.

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « 4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, un retrait minimum de 1,50 m est exigé.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantés à une distance d'au moins 1,90 m des limites séparatives.

4.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En zone UH1

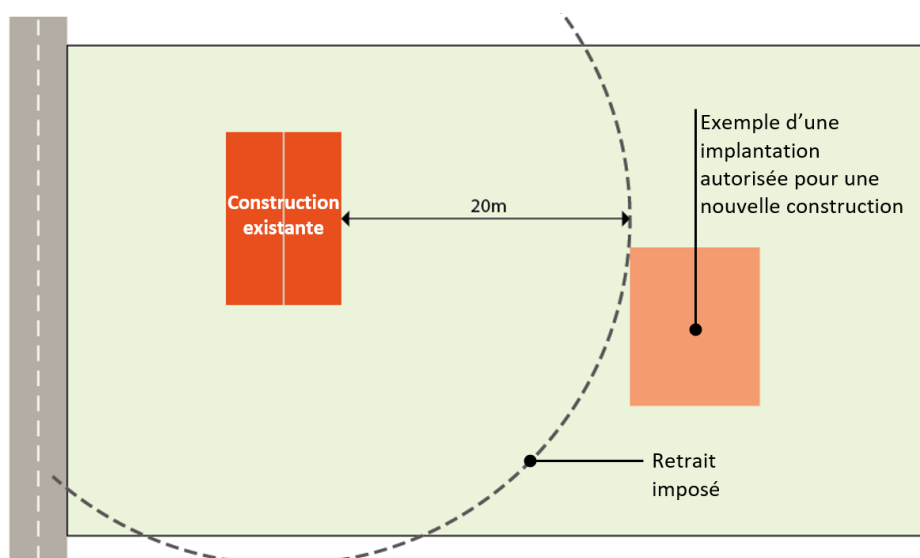
La construction de plusieurs bâtiments est interdite sur un même terrain ou un même lot hors annexes.

Le retrait entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égal à la hauteur de la construction annexe au point le plus haut.

En zone UH2 et UH3

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, une distance minimale fixée :

- En UH2 :
 - à 16 mètres, si la façade (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,
 - à 8 mètres si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes,
- En UH3, à 20 mètres, mesurée en tout point des constructions.



Le retrait entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égal à la hauteur de la construction annexe au point le plus haut.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 L'emprise au sol des constructions

En zone UH1

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **70%**.

En zone UH2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Par ailleurs, l'emprise au sol est fixée à 200 m² maximum par bâtiment d'un seul tenant.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone UH3

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **15%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Par ailleurs, l'emprise au sol est fixée à 200 m² maximum par bâtiment d'un seul tenant.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.5 La hauteur des constructions

En zone UH1

La hauteur maximale des extensions des constructions existantes est fixée à :

- **3,5 mètres** à l'égout
- **6 mètres** à l'acrotère ou au faitage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à **3,50 mètres**.

En zone UH2 et UH3

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **6 mètres** à l'égout du toit et **9 mètres** au faitage dans le cas de toiture à pentes en UH2
- **7 mètres** à l'égout du toit et **10 mètres** au faitage dans le cas de toiture à pentes en UH3
7 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasses en UH2 et UH3.

La hauteur maximale des annexes est fixée à **3,50 mètres**.

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur le patrimoine et des dispositions générales du présent règlement.

Dispositions applicables aux constructions nouvelles et existantes

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction et respecter les caractères architecturaux du type de toiture utilisé.

Pour les constructions nouvelles, les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, être intégrés dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique. 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.

Pour les constructions nouvelles et existantes, les antennes doivent être posées de manière à en réduire l'impact paysager et faire l'objet d'une intégration architecturale harmonieuse.

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

En cas de nouvelles toitures terrasses, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité. Les remontées d'acrotère maçonnées sont à privilégier sauf en cas de pose de panneaux photovoltaïques sur constructions existantes.

Châssis de toit

Les nouveaux châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. En fonction des contraintes structurelles propres aux immeubles, ils seront de préférence placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs et des trumeaux. Dans ces cas, l'implantation des châssis est à étudier au cas par cas.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée. En toiture, l'éparpillement aléatoire des panneaux est proscrit.

Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. L'utilisation de matériaux précaires de type, bardages métalliques ou PVC, bardeau bitumineux, plaque de fibrociment est interdite. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Sur les constructions existantes, les coffres des volets roulants doivent s'inscrire dans l'encadrement de la fenêtre, sans dépassement par rapport au nu de la façade.

Sur les nouvelles constructions, les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles.

En zone UH3

Les joints en ciment brut sont interdits.

Les enduits à gros grain, de type « crépi », à finition rustique, grésée ou écrasée sont interdits.

Les enduits en plâtre et chaux sont recommandés. Ils pourront être teintés dans la masse ou recevoir un badigeon.

La proportion des bâtiments devra être soigneusement étudiée pour être conforme à la typologie des bâtiments anciens, quel que soit le parti architectural retenu : traditionnel ou résolument contemporain.

Éléments de modénature

En zones UH1, UH2 et UH3

Les nouvelles façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

En cas de réhabilitation de façades existantes, les modénatures devront reprendre les modénatures existantes. En cas d'extension, les modénatures devront s'intégrer harmonieusement avec l'existant.

Descentes d'eaux pluviales

En zones UH1, UH2 et UH3

Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

En zone UH3

Les gouttières de toit, descentes d'eau pluviales, et ouvrages particuliers, devront présenter l'aspect du zinc ou du cuivre.

Menuiseries

En zones UH1, UH2 et UH3

Les menuiseries devront présenter une harmonie d'aspect à l'échelle de la construction.

En zone UH3

Les menuiseries devront présenter strictement l'aspect du bois peint. Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis sont interdites. Elles devront être peintes.

Dispositions diverses

Les rampes de parkings

Les nouvelles rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement doivent être intégrées dans la construction y compris sur le plan des matériaux utilisés. Dans le cas où la configuration du terrain ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs et devront être prioritairement végétalisées.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés. Les pompes à chaleur et les climatiseurs devront être intégrés dans un caisson permettant de limiter leur impact sonore et visuel.

5.2 Dispositions applicables aux constructions existantes :

Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements, ou la modification d'ouvertures existantes, doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Dispositions applicables aux extensions

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

En zone UH1

Toute surélévation est interdite.

En zone UH2 et UH3

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect des règles de hauteur du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction

5.3 Dispositions applicables aux clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage sont protégés. Ils doivent être conservés et restaurés et leur démolition est interdite. Toutefois, sont autorisés des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation d'un accès en cas de nouvelle construction.

Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser :

- 1,50 mètre en UH1
- 1,80 mètre en UH2 et UH3.

Création d'une clôture :

Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Soit un mur bahut d'une hauteur maximale de 70 cm d'aspect briques, pierres ou recouvert d'un enduit des deux côtés dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple. Les coffrets techniques devront être intégrés au mur-bahut. Dans ce cas, le mur bahut pourra s'élever jusqu'à 90 cm. En zone UH3, il pourra également être surmonté de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.
- Soit de haies, arbustes à feuilles caduques ou persistantes ;
- Les clôtures d'aspect PVC sont interdites en zone UH3.
- Les clôtures en grillage sont interdites sauf en doublement d'une haie vive dans le cas de clôture végétale.

Les clôtures devront prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Ces dispositifs devront comprendre des percées au ras du sol d'une hauteur minimum de 13 cm au sein du linéaire de clôture (au minimum 2 percées localisées sur différents côtés du terrain en limites séparatives) afin de permettre le passage de la petite faune.

Interventions sur les clôtures existantes :

En zone UH1 et UH2

Sont admis les dispositifs suivants :

- la clôture est soit conservée ou refaite à l'identique, soit refaite en respectant les dispositions de l'article précédent.
- les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux.

En zone UH3

Sont admis les dispositifs suivants :

- Soit la clôture est conservée
- Soit elle est refaite en respectant les dispositions de l'article précédent
- Les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux

Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser **2 mètres**.

Elles seront constituées d'un grillage rigide doublé d'éléments végétaux. Elles devront prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Ces dispositifs devront comprendre des percées au ras du sol d'une hauteur minimum de 13 cm au sein du linéaire de clôture (au minimum 2 percées localisées sur différents côtés du terrain en limites séparatives) afin de permettre le passage de la petite faune.

L'utilisation de plaques d'aspect béton, même enduite, est interdite.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En zone UH1

Il est fixé une part minimale de **30%** de la superficie totale de l'unité foncière en espace de pleine terre.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope par surface minimal est fixé à **20%** de la superficie totale de l'unité foncière dont un minimum de **10%** d'espaces de pleine terre.

En zone UH2

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Il est fixé une part minimale de **50%** de la superficie totale de l'unité foncière en espace de pleine terre.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope par surface minimal est fixé à **20%** de la superficie totale de l'unité foncière dont un minimum de **10%** d'espaces de pleine terre.

En zone UH3

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Il est fixé une part minimale de **75%** de la superficie totale de l'unité foncière en espace de pleine terre.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope par surface minimal est fixé à **20%** de la superficie totale de l'unité foncière dont un minimum de **10%** d'espaces de pleine terre.

Article 7 : obligations en matière de stationnement

Voir les dispositions générales.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées

Voir les dispositions générales.

Article 9 : desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales.

Plan local
d'urbanisme

5

**Zone UPT : Touristique
et patrimoniale**



ZONE UPT

La zone UPT (Touristique et patrimoniale) correspond aux grands ensembles patrimoniaux présentant un potentiel de valorisation touristique.

Les dispositions générales sont également applicables, en complément des dispositions de la zone UPT ci-après.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Hôtels	X		
Autre hébergement touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Exploitation agricole			... sous réserve d'être liée à une activité touristique et/ou liée d'intérêt collectif.
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

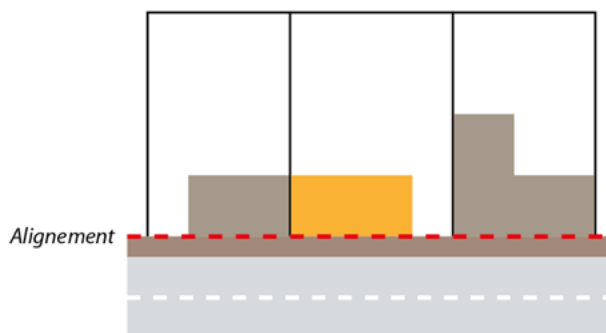
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

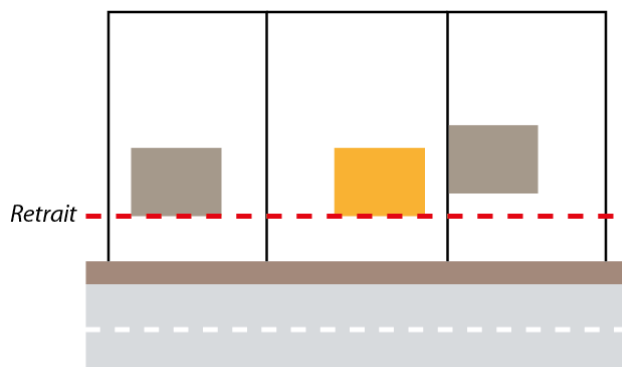
4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie en prenant en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant. Ainsi :

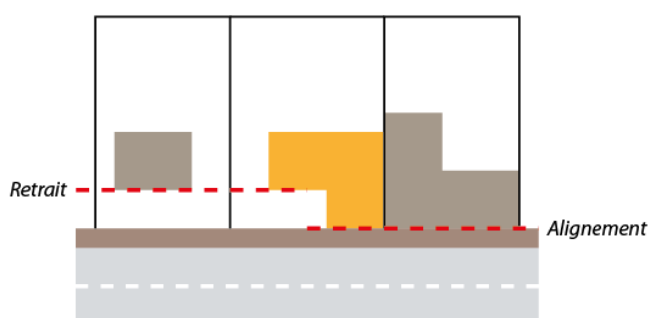
- Dans le cas où les constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement, toute nouvelle construction devra privilégier une continuité sur rue avec une implantation à l'alignement.



- Dans le cas où les constructions voisines sont implantées en retrait de la voie, toute nouvelle construction devra également privilégier une implantation en retrait, en respectant le retrait d'une des constructions voisines.



- Dans les autres cas, l'implantation est libre. Toutefois, l'implantation privilégiée devra prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement.



4.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance vis-à-vis des limites séparatives doit être au moins égale à :

- **2 mètres** minimum si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes,
- **6 mètres** minimum si la façade (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

4.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles :

- **une distance équivalente à la moitié de la hauteur de la façade** si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes,
- **d'une distance équivalente à la hauteur de la façade** si la façade (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

4.4 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **15%** de l'unité foncière.

4.5 La hauteur des constructions

La hauteur maximale des extensions des constructions existantes est fixée à **21 mètres** à l'acrotère ou au faitage.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique sur le patrimoine.

5.1 Dispositions applicables aux constructions nouvelles et existantes :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction et respecter les caractères architecturaux du type de toiture utilisé.

Pour les constructions nouvelles, les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, être intégrés dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique.

Pour les constructions nouvelles et existantes, les antennes doivent être posées de manière à en réduire l'impact paysager et faire l'objet d'une intégration architecturale harmonieuse.

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

En cas de nouvelles toitures terrasses, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité. Les remontées d'acrotère maçonnées sont à privilégier sauf en cas de pose de panneaux photovoltaïques sur constructions existantes.

Châssis de toit

Les nouveaux châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est pros crit. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée. En toiture, l'éparpillement aléatoire des panneaux est pros crit.

Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. L'utilisation de matériaux précaires de type, bardages métalliques ou PVC, bardeau bitumineux, plaque de fibrociment est interdite. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La proportion des bâtiments devra être soigneusement étudiée pour être conforme à la typologie des bâtiments anciens, quel que soit le parti architectural retenu : traditionnel ou résolument contemporain.

Les joints en ciment brut sont interdits.

Les enduits à gros grain, de type « crépi », à finition rustique, grésée ou écrasée sont interdits.

Les enduits en plâtre et chaux sont recommandés. Ils pourront être teintés dans la masse ou recevoir un badigeon.

Descentes d'eaux pluviales

Les gouttières de toit, descentes d'eau pluviales, et ouvrages particuliers, devront présenter l'aspect du zinc ou du cuivre.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Menuiseries

A l'exception des châssis de toits, les menuiseries devront présenter l'aspect du bois peint. Les menuiseries présentant l'aspect de l'aluminium naturel ou anodisé et du PVC sont pros crites.

Sur les nouvelles constructions, les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles. Ils sont interdits sur les constructions existantes.

Les volets battants seront conservés et entretenus.

Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes.

Éléments de modénature

Les nouvelles façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage.

En cas de réhabilitation de façades existantes, les modénatures devront reprendre les modénatures existantes. En cas d'extension, les modénatures devront s'intégrer harmonieusement avec l'existant.

Dispositions diverses

Les rampes de parkings

Les nouvelles rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement doivent être intégrées dans la construction y compris sur le plan des matériaux utilisés. Dans le cas où la configuration du terrain ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs et devront être prioritairement végétalisées.

Les antennes paraboliques, climatiseurs et pompes à chaleur

Les antennes paraboliques, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés. Les pompes à chaleur et les climatiseurs devront être intégrés dans un caisson permettant de limiter leur impact sonore et visuel.

5.2 Dispositions applicables aux constructions existantes

Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements, ou la modification d'ouvertures existantes, doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Dispositions applicables aux extensions

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect des règles de hauteur du présent règlement

- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction.

5.3 Dispositions applicables aux clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage sont protégés. Ils doivent être conservés et restaurés et leur démolition est interdite. Toutefois, sont autorisés des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation d'un accès en cas de nouvelle construction.

Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Création d'une clôture :

Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 70 cm d'aspect briques, pierres ou recouvert d'un enduit des deux dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse. Les coffrets techniques devront être intégrés au mur-bahut. Dans ce cas, le mur bahut pourra s'élever jusqu'à 90 cm.

Les clôtures d'aspect PVC sont interdites.

Interventions sur les clôtures existantes :

Sont admis les dispositifs suivants :

- Soit la clôture est conservée
- Soit elle est refaite en respectant les dispositions de l'article précédent
- Les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux.

Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser **2 mètres**.

Elles seront constituées d'un grillage rigide doublé d'éléments végétaux. Elles devront prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Ces dispositifs devront comprendre des percées au ras du sol d'une hauteur minimum de 13 cm au sein du linéaire de clôture (au minimum 2 percées localisées sur différents côtés du terrain en limites séparatives) afin de permettre le passage de la petite faune.

L'utilisation de plaques d'aspect béton, même enduite, et de pare vue d'aspect bois est interdite.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est fixé une part minimale de **70%** de la superficie totale de l'unité foncière en espace de pleine terre.

Article 7 : obligations en matière de stationnement

Voir les dispositions générales.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées

Voir les dispositions générales.

Article 9 : desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales.

Plan local
d'urbanisme

6

**Zone UB : Tissu
résidentiel collectif**



ZONES UB / UB1 / UB2

La zone UB (Résidentielle collectif) correspond aux quartiers résidentiels comprenant de grands ensembles collectifs hérités de la ville nouvelle.

Elle comprend 2 sous-secteurs : le sous-secteur UB1 correspond aux ensembles à dominante d'habitat collectif présentant un caractère paysager, et le sous-secteur UB2 à des quartiers d'habitat collectif denses marqués par la mixité fonctionnelle.

Les dispositions générales sont également applicables, en complément des dispositions de la zone UB ci-après.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

En secteur UB1 et UB2

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			... si cela ne concerne que des projets de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants ... pour les constructions nouvelles : uniquement dans les périmètres commerciaux renforcés
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Cinéma		X	
Restauration			... si cela ne concerne que des projets de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants ...de ne pas présenter de risques ou de dommages graves pour le voisinage ... pour les constructions nouvelles : uniquement dans les périmètres commerciaux renforcés
Commerce de gros		X	
Hôtels		X	
Autre hébergement touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Etablissements d'enseignement de santé, et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles			... si cela ne concerne que des projets de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants
Equipements sportifs	X		
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau			... si cela ne concerne que des projets de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les changements de destination de bureaux en logements sont autorisés à condition que cela se traduise par une amélioration de l'aspect architectural de la construction et de ses abords.

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques

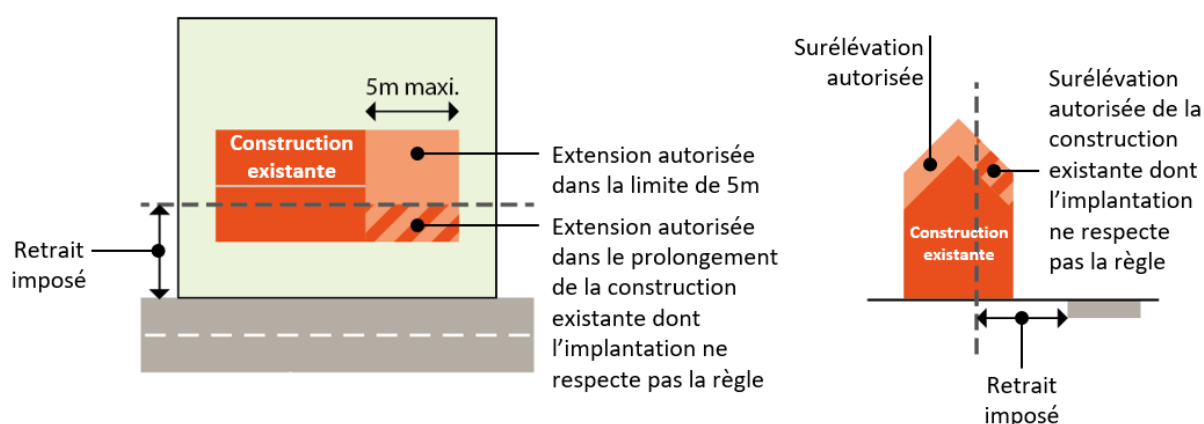
En zone UB1

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie avec un minimum de 10 mètres.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle de retrait de 10 mètres par rapport à la voie, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantés à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres.

En zone UB2

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UB1

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives latérales avec un retrait au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade (retrait (R) = Hauteur de la façade (H) / 2), avec un minimum de **4 mètres**, si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes.
- à la hauteur de la façade (retrait (R) = Hauteur de la façade (H)), avec un minimum de **8 mètres**, si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « 4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, un retrait minimum de 2 m est exigé.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantés à une distance d'au moins 1,90 m des limites séparatives.

En zone UB2

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal :

- Au quart de la hauteur de la façade (retrait (R) = Hauteur de la façade (H) / 4), avec un minimum de **4 mètres**, si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes.
- A la moitié de la hauteur de la façade (retrait (R) = Hauteur de la façade (H) / 2), avec un minimum de **8 mètres**, si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Dans tous les cas, si la limite séparative correspond à une limite avec une zone UH2, les constructions devront être implantées en retrait de cette limite, avec un minimum de 10 mètres.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « 4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, un retrait minimum de 2 m est exigé.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantés à une distance d'au moins 1,90 m des limites séparatives.

4.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, une distance minimale fixée à :

En zone UB1 :

- **8 mètres** si aucune des façades (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte d'ouvertures créant des vues directes,
- **16 mètres** si l'une des façades (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

En zone UB2 :

- **4 mètres** si aucune des façades (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte d'ouvertures créant des vues directes,
- **8 mètres** si l'une des façades (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 L'emprise au sol des constructions

En zone UB1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30%** de la superficie totale de l'unité foncière.

En zone UB2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette emprise pourra être portée à **80%** de la superficie totale de l'unité foncière uniquement pour les bâtiments ayant un sous-sol semi enterré dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas un mètre.

En zone UB1 et UB2

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.5 La hauteur des constructions

En zone UB1

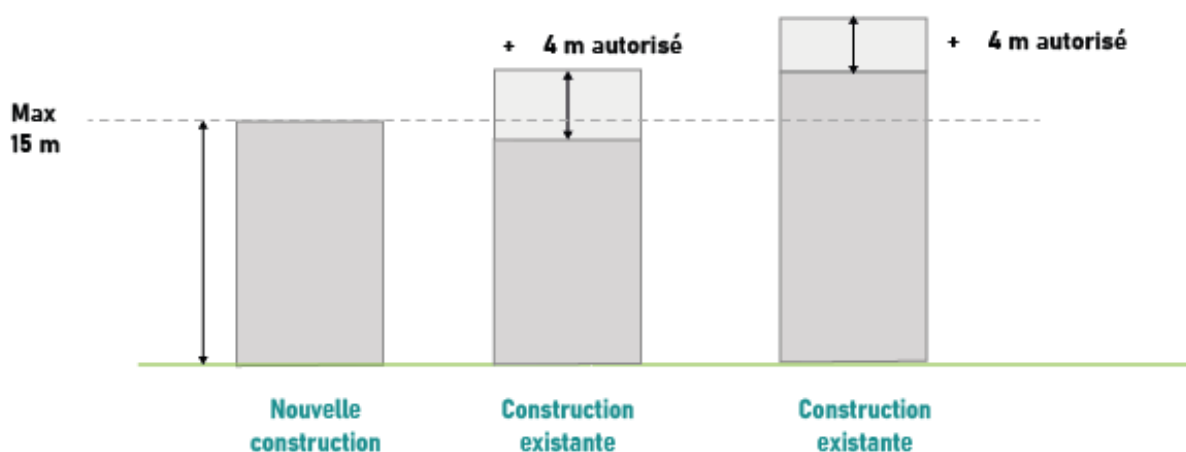
La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est indiquée sur le plan de zonage. Lorsqu'il n'est pas fixé de hauteur sur le plan de zonage, la hauteur maximale des constructions est fixée à **13 mètres** au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone UB2

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est indiquée sur le plan de zonage. Lorsqu'il n'est pas fixé de hauteur sur le plan de zonage, la hauteur maximale est fixée à **15 mètres** au point le plus haut.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU d'origine, quelle que soit leur hauteur, est autorisée la surélévation sur une hauteur de 4 mètres maximum si elle se traduit par une amélioration de la qualité esthétique ou des performances énergétiques de la construction faisant l'objet de la surélévation.



En cas de construction sur une unité foncière située en limite avec la zone UH, la hauteur de la façade est limitée à 9 mètres sur une profondeur de 10 mètres comptée depuis la limite avec la zone UH.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Dispositions applicables aux constructions nouvelles et existantes :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction et respecter les caractères architecturaux du type de toiture utilisé.

Pour les constructions nouvelles, les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, être intégrés dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique. Ils ne devront pas être visibles ni depuis l'espace public ni depuis les logements environnants.

Pour les constructions nouvelles et existantes, les antennes doivent être posées de manière à en réduire l'impact paysager et faire l'objet d'une intégration architecturale harmonieuse.

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

En cas de nouvelles toitures terrasses, celles-ci seront végétalisées à partir de 50 m², et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité. Les remontées d'acrotère maçonnées sont à privilégier sauf en cas de pose de panneaux photovoltaïques sur constructions existantes.

Châssis de toit

Les nouveaux châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée. En toiture, l'éparpillement aléatoire des panneaux est proscrit.

Les façades

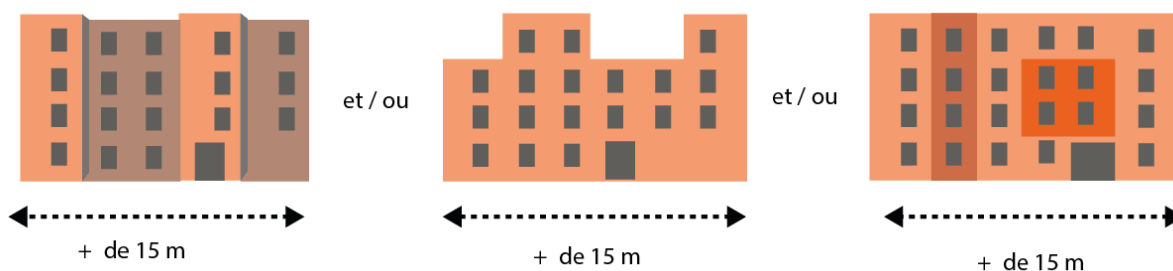
Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. L'utilisation de matériaux précaires de type PVC, bardeau bitumineux, plaque de fibrociment est interdite. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Sur les constructions existantes, les coffres des volets roulants doivent s'inscrire dans l'encadrement de la fenêtre, sans dépassement par rapport au nu de la façade.

Sur les nouvelles constructions, les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles.

Les linéaires de façade d'un seul tenant de plus de 15 mètres devront obligatoirement intégrer un rythme de composition dans l'organisation de la façade, soit :

- par le biais d'un décrochement,
- par le biais d'une variation de hauteur,
- en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.



Éléments de modénature

Les nouvelles façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

En cas de réhabilitation de façades existantes, les modénatures devront reprendre les modénatures existantes. En cas d'extension, les modénatures devront s'intégrer harmonieusement avec l'existant.

Descentes d'eaux pluviales

Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Façades commerciales

Les façades de nouveaux locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Le traitement commercial de la façade ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée pour les commerces situés sur 2 niveaux.

Rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée doivent être traités avec une attention particulière :

Dans le cas de création de rez-de-chaussée actifs, ils doivent être en grande partie en vitrine.

Dans les autres cas, ils doivent présenter des éléments qualitatifs animant la façade : sérigraphie, grilles doublées végétaux grimpants etc.

Dispositions diverses

Les rampes de parkings

Les nouvelles rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement doivent être intégrées dans la construction y compris sur le plan des matériaux utilisés. Dans le cas où la

configuration du terrain ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs et devront être prioritairement végétalisées.

Les antennes paraboliques, climatiseurs et pompes à chaleur

Les antennes paraboliques, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés. Les pompes à chaleur et les climatiseurs devront être intégrés dans un caisson permettant de limiter leur impact sonore et visuel.

5.2 Dispositions applicables aux constructions existantes

Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements, ou la modification d'ouvertures existantes, doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les fermetures de pergolas ou de balcons, ainsi que les extensions en rez-de-chaussée des constructions existantes doivent faire l'objet d'un projet qui porte sur l'ensemble du bâtiment et qui, sur le plan des techniques utilisées et des couleurs, s'harmonise avec l'architecture de la construction d'origine.

Dispositions applicables aux extensions

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect des règles de hauteur du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction.

5.3 Dispositions applicables aux clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage sont protégés. Ils doivent être conservés et restaurés et leur démolition est interdite. Toutefois, sont autorisés des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation d'un accès en cas de nouvelle construction.

Les clôtures devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale d'ensemble.

Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Création d'une clôture :

Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 70 cm d'aspect briques, pierres ou recouvert d'un enduit des deux côtés recouvert d'un enduit des deux côtés dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les coffrets techniques devront être intégrés au mur-bahut. Dans ce cas, le mur bahut pourra s'élever jusqu'à 90 cm. Il pourra être surmonté d'un barreaudage métallique.

Intervention sur les clôtures existantes :

Sont admis les dispositifs de clôture suivants :

- La clôture est soit conservée ou refaite à l'identique, soit refaite en respectant les dispositions de l'article précédent
- Les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux.

Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser **2 mètres**.

Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Un grillage rigide doublé d'éléments végétaux.
- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 70 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage métallique.

Les clôtures devront prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Ces dispositifs devront comprendre des percées au ras du sol d'une hauteur minimum de 13 cm au sein du linéaire de clôture (au minimum 2 percées localisées sur différents côtés du terrain en limites séparatives) afin de permettre le passage de la petite faune.

L'utilisation de plaques d'aspect béton, même enduite, est interdite.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructionsEn zone UB1

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **40%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 150 m² de terrain

Les aires de stationnement devront bénéficier d'un aménagement paysagé et planté. Elles devront être accompagnées de noues et haies végétales ainsi que d'un arbre de haute tige au moins pour 3 places de stationnement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, ces règles doivent s'apprécier au regard du terrain d'assiette.

En zone UB2

Le coefficient de biotope par surface minimal est fixé à **20%** de la superficie totale de l'unité foncière dont un minimum de **10%** d'espaces de pleine terre.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, ces règles doivent s'apprécier au regard du terrain d'assiette.

En zone UB1 et UB2

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope par surface minimal est fixé à 20% de la superficie totale de l'unité foncière dont un minimum de 10% d'espaces de pleine terre.

Article 7 : obligations en matière de stationnement

Voir les dispositions générales.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées

Voir les dispositions générales.

Article 9 : desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales.

Plan local
d'urbanisme

7

Zone UB3 : ZAC Canal Europe – Horizons

A faint, light purple-toned aerial map of an urban area serves as the background. It shows a network of streets, building footprints, and a winding canal or waterway. The map is partially obscured by the large circles and text elements in the foreground.

ZONE UB3

La zone UB3 (ZAC Canal Europe – les Horizons) correspond au secteur de projet de ZAC sur le quartier du Canal.

Les dispositions générales sont également applicables, en complément des dispositions de la zone UB3 ci-après.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage ... uniquement dans les périmètres commerciaux renforcés
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma		X	
Restauration			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage ... uniquement dans les périmètres commerciaux renforcés
Commerce de gros		X	
Hôtels		X	
Autre hébergement touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles		X	

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Equipements sportifs	X		
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- L'ensemble des constructions mentionnées comme autorisées au sein du tableau précédent le sont à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone. Le schéma devra respecter les orientations définies dans l'OAP Horizons - Canal Europe qui concerne cette zone afin de garantir une bonne insertion. Il devra également prévoir la réalisation des équipements, infrastructures et réseaux nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques

Il n'est pas fixé de règles.

4.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées en limite séparative, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal :

- Au quart de la hauteur de la façade (retrait (R) = Hauteur de la façade (H) / 4, avec un minimum de 4 mètres, si la façade (ou partie de la façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes.
- A la moitié de la hauteur de la façade (retrait (R) = Hauteur de la façade (H)/2 avec un minimum de 6 mètres, si la façade (ou partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « 4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques », ci-dessus, s'appliquent.

4.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

4.4 L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

4.5 La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **20 mètres (R+5)** au point le plus haut.

Des précisions ou exceptions aux règles de hauteur sont apportées dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP), « Canal Europe – Les Horizons », afin de permettre la réalisation de points hauts et d’assurer un horizon compatible aux objectifs du projet porté par l’OAP.

Il n’est pas fixé de règle pour les équipements d’intérêt collectif et services publics.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Dispositions applicables aux constructions nouvelles et existantes :

L’intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction et respecter les caractères architecturaux du type de toiture utilisé.

Pour les constructions nouvelles, les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d’ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, être intégrés dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique. Ils ne devront pas être visibles ni depuis l’espace public ni depuis les logements environnants.

Pour les constructions nouvelles et existantes, les antennes doivent être posées de manière à en réduire l’impact paysager et faire l’objet d’une intégration architecturale harmonieuse.

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d’ouvertures, ...

En cas de nouvelles toitures terrasses, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité. Les remontées d’acrotère maçonnées sont à privilégier sauf en cas de pose de panneaux photovoltaïques sur constructions existantes. Les remontées d’acrotère maçonnés sont à privilégier.

Châssis de toit

Les nouveaux châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. L’éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l’axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d’ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée. En toiture, l’éparpillement aléatoire des panneaux est proscrit.

Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. L'utilisation de matériaux précaires de type, du PVC, bardeau bitumineux, plaque de fibrociment est interdite. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Sur les constructions existantes, les coffres des volets roulants doivent s'inscrire dans l'encadrement de la fenêtre, sans dépassement par rapport au nu de la façade.

Sur les nouvelles constructions, les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles.

Éléments de modénature

Les nouvelles façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage.

Descentes d'eaux pluviales

Les édicules techniques et les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Façades commerciales

Les façades de nouveaux locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Le traitement commercial de la façade ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée pour les commerces situés sur 2 niveaux.

Rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée doivent être traités avec une attention particulière.

Dans le cas de rez-de-chaussée actifs, ils doivent être en grande partie en vitrine.

Dans les autres cas, ils doivent présenter des éléments qualitatifs animant la façade : sérigraphie, grilles doublées de végétaux grimpants etc.

Dispositions diverses

Les rampes de parkings

Les nouvelles rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement doivent être intégrées dans la construction y compris sur le plan des matériaux utilisés. Dans le cas où la configuration du terrain ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs et devront être prioritairement végétalisées.

Les antennes paraboliques, climatiseurs et pompes à chaleur

Les antennes paraboliques, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés. Les pompes à chaleur et les climatiseurs devront être intégrés dans un caisson permettant de limiter leur impact sonore et visuel.

5.2 Dispositions applicables aux constructions existantes :

Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements, ou la modification d'ouvertures existantes, doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les fermetures de pergolas ou de balcons, ainsi que les extensions en rez-de-chaussée des constructions existantes doivent faire l'objet d'un projet qui porte sur l'ensemble du bâtiment et qui, sur le plan des techniques utilisées et des couleurs, s'harmonise avec l'architecture de la construction d'origine.

Dispositions applicables aux extensions

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect des règles de hauteur du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction.

5.3 Dispositions applicables aux clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage sont protégés. Ils doivent être conservés et restaurés et leur démolition est interdite. Toutefois, sont autorisés des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation d'un accès en cas de nouvelle construction.

Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser **1 mètre 50**.

Sont autorisés les dispositifs de clôtures suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 30 cm d'aspect briques, pierres ou recouvert d'un enduit des deux côtés recouvert d'un enduit des deux côtés dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage en acier gris.
- Les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux.

Les clôtures d'aspect PVC sont interdites.

Les clôtures en limite séparative

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser **1 mètre 50**.

Elles seront constituées d'un grillage rigide doublé d'éléments végétaux. Elles devront prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Ces dispositifs devront comprendre des percées au ras du sol d'une hauteur minimum de 13 cm au sein du linéaire de clôture (au minimum 2 percées localisées sur différents côtés du terrain en limites séparatives) afin de permettre le passage de la petite faune.

L'utilisation de plaques d'aspect béton, même enduite, est interdite.

Les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le coefficient de biotope par surface minimal est fixé à 30 % de la superficie totale de l'unité foncière dont un minimum de 20% d'espaces de pleine terre.

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement, aux limites séparatives, ou entre clôture sur rue et dispositifs de sécurité doivent être végétalisées

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes. Les plantations incluront trois strates (herbacée, arbustive et arborée), avec des essences locales et adaptées aux conditions climatiques, favorables aux pollinisateurs.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 7 : obligations en matière de stationnement

Voir les dispositions générales.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées

Voir les dispositions générales.

Article 9 : desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales.

Plan local
d'urbanisme

8

**Zone UB4 : ZAC Parc
aux Lièvres**

A faint, light purple map of the ZAC Parc aux Lièvres area is visible in the background, showing various land parcels and urban planning boundaries. The map is partially obscured by the title and decorative elements.

ZONE UB4

La zone UB4 (ZAC Parc aux Lièvres) correspond au secteur de projet de ZAC sur le quartier du Parc aux Lièvres.

Les dispositions générales sont également applicables, en complément des dispositions de la zone UB4 ci-après.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage ... uniquement dans les périmètres commerciaux renforcés
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Cinéma	X		
Restauration			... si cela ne concerne que des projets de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants ...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage ... Pour les constructions nouvelles, uniquement dans les périmètres commerciaux renforcés
Commerce de gros		X	
Hôtels	X		
Autre hébergement touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs	X		
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les changements de destination de bureaux en logements sont autorisés à condition que cela se traduise par une amélioration de l'aspect architectural de la construction et de ses abords.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal :

- Au quart de la hauteur de la façade (retrait (R) = Hauteur de la façade (H) / 4), avec un minimum de **4 mètres**, si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes,
- A la moitié de la hauteur de la façade (retrait (R) = Hauteur de la façade (H) / 2), avec un minimum de **8 mètres**, si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Dans tous les cas, si la limite séparative correspond à une limite avec une zone UH2, les constructions devront être implantées en retrait de cette limite, avec un minimum de 10 mètres.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « 4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, un retrait minimum de 1,50 m est exigé.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantés à une distance d'au moins 1,90 m des limites séparatives.

4.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

4.4 L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle

4.5 La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est indiquée sur le plan de zonage. Lorsqu'il n'est pas fixé de hauteur sur le plan de zonage, la hauteur maximale est fixée à **15 mètres** au point le plus haut.

En cas de construction sur une unité foncière située en limite avec la zone UH, outre le retrait imposé, la hauteur de la façade est limitée à 9 mètres sur une profondeur de 20 mètres comptée depuis la limite avec la zone UH.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Dispositions applicables aux constructions nouvelles et existantes :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction et respecter les caractères architecturaux du type de toiture utilisé.

Pour les constructions nouvelles, les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, être intégrés dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique.

Pour les constructions nouvelles et existantes, les antennes doivent être posées de manière à en réduire l'impact paysager et faire l'objet d'une intégration architecturale harmonieuse.

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

En cas de nouvelles toitures terrasses, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité. Les remontées d'acrotère maçonnées sont à privilégier sauf en cas de pose de panneaux photovoltaïques sur constructions existantes.

Châssis de toit

Les nouveaux châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les panneaux solaires

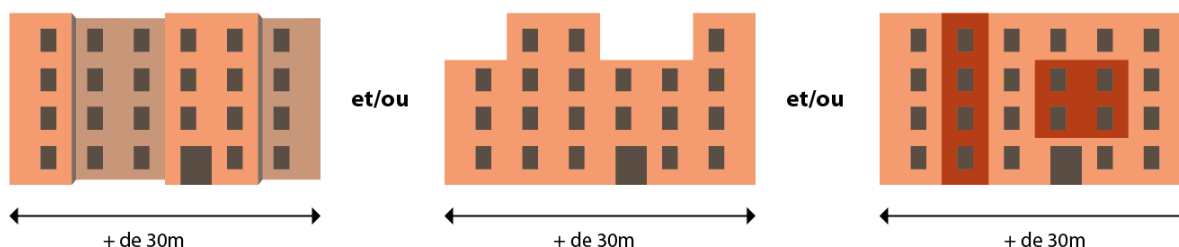
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée. En toiture, l'éparpillement aléatoire des panneaux est proscrit.

Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. L'utilisation de matériaux précaires de type PVC, bardeau bitumineux, plaque de fibrociment est interdite. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les linéaires de façade d'un seul tenant de plus de 15mètres devront obligatoirement intégrer un rythme de composition dans l'organisation de la façade, soit :

- par le biais d'un décrochement,
- par le biais d'une variation de hauteur,
- en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.



Éléments de modénature

Les nouvelles façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage.

Descentes d'eaux pluviales

Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Façades commerciales

Les façades de nouveaux locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Le traitement commercial de la façade ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée pour les commerces situés sur 2 niveaux.

Rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée doivent être traités avec une attention particulière :

Dans le cas de création de rez-de-chaussée actifs, ils doivent être en grande partie en vitrine.

Dans les autres cas, ils doivent présenter des éléments qualitatifs animant la façade : sérigraphie, grilles doublées végétaux grimpants etc.

Dispositions diverses

Les rampes de parkings

Les nouvelles rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement doivent être intégrées dans la construction y compris sur le plan des matériaux utilisés. Dans le cas où la configuration du terrain ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs et devront être prioritairement végétalisées.

Les antennes paraboliques, climatiseurs et pompes à chaleur

Les antennes paraboliques, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés. Les pompes à chaleur et les climatiseurs devront être intégrés dans un caisson permettant de limiter leur impact sonore et visuel.

5.2 Dispositions applicables aux constructions existantes :

Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements, ou la modification d'ouvertures existantes, doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les fermetures de pergolas ou de balcons, ainsi que les extensions en rez-de-chaussée des constructions existantes doivent faire l'objet d'un projet qui porte sur l'ensemble du bâtiment et qui, sur le plan des techniques utilisées et des couleurs, s'harmonise avec l'architecture de la construction d'origine.

Dispositions applicables aux extensions

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect des règles de hauteur du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction.

5.3 Dispositions applicables aux clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage sont protégés. Ils doivent être conservés et restaurés et leur démolition est interdite. Toutefois, sont autorisés des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation d'un accès en cas de nouvelle construction.

Les clôtures devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale d'ensemble.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le coefficient de biotope par surface minimal est fixé à **20%** de la superficie totale de l'unité foncière dont un minimum de **10%** d'espaces de pleine terre.

Article 7 : obligations en matière de stationnement

Voir les dispositions générales.

ZONE UB5

La zone UB5 (Bois Briard) correspond au secteur de projet Bois Briard.

Les dispositions générales sont également applicables, en complément des dispositions de la zone UB5 ci-après. Par ailleurs, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble de l'unité foncière.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement		X	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Hôtels		X	
Autre hébergement touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs	X		
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont également interdits :

- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- Le stationnement des caravanes et les campings au sens du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisir au sens du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 m.

4.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait les dispositions suivantes s'appliquent :

- Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur de la partie la plus haute des ouvertures comptées à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8 m.

Règle particulière :

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 3, « 4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques », ci-dessus, s'appliquent.

4.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 4 m si aucune des façades ne comporte des ouvertures créant des vues directes.
- 8 m si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes.

Règle particulière :

Les règles fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

4.4 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface de l'unité foncière.

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.

4.5 La hauteur des constructions**Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

Règles générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- En cas de toiture à pente : 12 m à l'égout et 16m au faîtage.
- En cas de toiture terrasse : 15 m au point le plus le plus haut de la construction avec un dernier niveau qui doit être en retrait de 1,5 m minimum par rapport à deux façades au moins.

Règle particulière :

La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3 m à l'égout et 4,5 m au faîtage.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou contemporain) utilisé.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Dispositions applicables aux constructions nouvelles, les constructions existantes et les extensions :***Les toitures***

Pour les constructions nouvelles, les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, être intégrés dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique. 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.

Pour les constructions nouvelles et existantes, les antennes doivent être posées de manière à en réduire l'impact paysager et faire l'objet d'une intégration architecturale harmonieuse.

L'utilisation de matériaux précaires et les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc. sont interdites.

En cas de toitures terrasse surplombées par d'autres constructions ou partie d'immeuble, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.

Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux précaires de type PVC, bardeaux bitumineux, plaque de fibrociment est interdite.

Les édicules techniques, conduits, etc. installés en façade seront encastrés et les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

Dispositions diverses

Les antennes paraboliques, climatiseurs et pompes à chaleur

Les antennes paraboliques, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés. Les pompes à chaleur et les climatiseurs devront être intégrés dans un caisson permettant de limiter leur impact sonore et visuel.

Les bâtiments annexes :

L'aspect extérieur des bâtiments annexes sera traité avec le même soin et en harmonie avec les constructions principales (formes, nature des matériaux, aspect des finitions, etc.). Seuls les petits édifices, type cabane de jardin, appentis, inférieur à 10m² pourront présenter un aspect différent, toutefois en évitant un bardage métallique.

Les performances énergétiques et environnementales :

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée. En toiture, l'éparpillement aléatoire des panneaux est proscrit.

5.3 Dispositions applicables aux clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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.

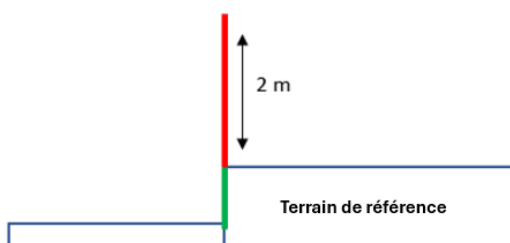
Sur rue et sur domaine public, les clôtures peuvent être:

- Soit constituées d'un barreaudage métallique vertical d'une hauteur maximale de 1.3m doublé d'un écran végétal,
- Soit constituées d'un muret de soutènement associé à un barreaudage métallique vertical d'une hauteur maximale de 1.3m,
- Soit constituées d'un muret de soutènement

En limite séparative, les clôtures permettant le passage de la petite faune doivent être favorisées, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 13 cm minimum au bas de la clôture.

En règle générale, les clôtures devront respecter les dispositions ci-dessous :

Dans le cas de clôtures séparant 2 terrains d'altimétrie distincte, le terrain le plus élevé sert de point de référence. Les clôtures ne pourront dépasser de 2m ce point de référence.



Les clôtures ne doivent pas présenter une occultation totale et l'ajout de dispositif d'occultation complémentaire est prohibé.

L'utilisation de plaques de béton ou en plastique est interdite pour les clôtures.

Les clôtures doivent favoriser le passage de la petite faune par la création d'un passage d'une hauteur de 13cm minimum en bas de barreaudage.

En cas de traitement à l'aide d'un muret de soutènement, la finition devra être soignée et inscrite en harmonie avec le contexte.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Le coefficient de biotope par surface minimal est fixé à **60%** de la superficie totale de l'unité foncière.

En cas de retrait depuis les voies ou emprises publiques, la marge de recul laissée libre devra être engazonnée.

Les aires de stationnement réservées aux véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre de haute tige accolé aux stationnements, pour 4 places de stationnement.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. « *Guide de bonnes pratiques pour plus de nature en ville* » en annexe du PLU).

Règle particulière :

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope par surface minimal est fixé à 20% de la superficie totale de l'unité foncière dont un minimum de 10% d'espaces de pleine terre.

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur :

Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation.

Article 7 : obligations en matière de stationnement

Voir les dispositions générales.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées

Voir les dispositions générales.

Article 9 : desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales.

Plan local
d'urbanisme

10

**Zone UE : Vocation
économique**



ZONES UE / UE1 / UE2

La zone UE (Vocation économique) correspond aux principales zones d'activités économiques de la commune.

Elle comprend 2 sous-secteurs : le sous-secteur UE1 qui correspond aux secteurs d'activités privilégiés pour l'accueil d'activités tertiaires, et le sous-secteur UE2 qui correspond aux zones d'activités mixtes.

Les dispositions générales sont également applicables, en complément des dispositions de la zone UE ci-après.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

En zone UE1

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques (hors restauration) présentes sur la zone (logement de fonction / gardien)
Hébergement		X	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes sur la zone
Commerce de gros	X		
Hôtels			... si cela ne concerne que des projets de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants
Autre hébergement touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	

Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie	X		
Entrepôt			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone
Bureau	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Centre de congrès et d'exposition	X		

En zone UE2

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes sur la zone (logement de fonction / gardien)
Hébergement		X	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			... si cela ne concerne que des projets de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants ou ... pour les constructions nouvelles : uniquement dans les périmètres commerciaux renforcés
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	

Restauration			... si cela ne concerne que des projets de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants ... pour les constructions nouvelles, uniquement dans les périmètres commerciaux renforcés
Commerce de gros	X		
Hôtels			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes sur la zone et autorisées sur la zone
Autre hébergement touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre du Code de l'urbanisme à l'exception de l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou de résidences mobiles destinées à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage qui sont autorisées en zone UE2.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. Si retrait, il doit être de minimum 5 mètres par rapport aux voies.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

4.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, ou en retrait, avec un minimum de **3 mètres**.

Règles particulières

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « 4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, un retrait d'au moins 2 mètres est fixé.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantés à une distance d'au moins 1,90 m des limites séparatives. En zone UE2, pour la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques », il n'est pas fixé de règle.

4.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance minimale fixée à 5 mètres.

Règles particulières

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

4.4 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60%** de la superficie totale de l'unité foncière.

4.5 La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est indiquée sur le plan de zonage. Lorsqu'il n'est pas fixé de hauteur sur le plan de zonage, la hauteur maximale est fixée à **21 mètres** au point le plus haut.

La hauteur minimale des constructions est fixée à 9 m dans une bande de 20 mètres mesurée parallèlement à la limite de la parcelle avec l'avenue de l'Orme à Martin.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Dispositions applicables aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et aux extensions :

Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction et respecter les caractères architecturaux du type de toiture utilisé.

Pour les constructions nouvelles, les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, être intégrés dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique.

Pour les constructions nouvelles et existantes, les antennes doivent être posées de manière à en réduire l'impact paysager et faire l'objet d'une intégration architecturale harmonieuse.

Les toitures plates de plus de 50m² devront systématiquement être végétalisées à hauteur de 30 % de la toiture ou bien des panneaux solaires devront être installés sur 30% de la toiture

Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Les façades en vis-à-vis des voies, du futur Tram 12 Express, ou encore de l'autoroute A6, doivent être traitées comme des façades nobles avec des matériaux de qualité (brique, bois, verre, béton teinté, etc.). Les matériaux doivent être choisis parmi les matériaux naturels (pierre, bois...) ou le verre et produits verriers.

La mise en œuvre de façades végétalisées peut être envisagée. L'utilisation de plusieurs matériaux sur une même façade est préconisée en limitant leur nombre à deux ou trois. Pour les enduits ou bardage les couleurs sombres ou non vives de type gris ou « taupes » sont préconisés avec l'utilisation ponctuelle de couleurs vives pour marquer les détails architecturaux.

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Les enseignes seront apposées sur la façade et non en élévation au-dessus du volume. Par leur taille, leur graphisme et leurs couleurs elles devront s'harmoniser avec l'esthétique de la façade sur laquelle elles sont apposées.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. En toiture, l'éparpillement aléatoire des panneaux est proscrit.

5.3 Dispositions applicables aux clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage sont protégés. Ils doivent être conservés et restaurés et leur démolition est interdite. Toutefois, sont autorisés des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation d'un accès en cas de nouvelle construction.

Les clôtures sur rue

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres avec moins de 0,5 m de hauteur de matériau plein, le reste demeurant ajouré (haies vives, barreaudage, grillage à large mailles...). Toutefois des dispositifs de sécurité spécifiques au besoin des activités présentes sur le site pourront dépasser ce seuil à condition d'être intégrés à l'environnement notamment paysager.

Les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures devront être composés d'éléments végétaux. Les dispositifs légers ou flexibles (type canisses, brises vues textiles...) sont interdits.

L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton, même enduit, est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le coefficient de biotope par surface minimal est fixé à **20%** de la superficie totale de l'unité foncière dont un minimum de **10%** d'espaces de pleine terre.

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doivent être végétalisées.

Les aires de stationnement devront bénéficier d'un aménagement paysagé et planté. Elles devront être accompagnées de noues et haies végétales ainsi que d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

En zone UE2, pour la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques », il n'est pas fixé de règle.

Article 7 : obligations en matière de stationnement

Voir également les dispositions générales.

Le stationnement ne devra pas être implanté devant la façade principale des bâtiments, mais prioritairement à l'arrière des constructions.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées

Voir les dispositions générales.

Article 9 : desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales.

Plan local
d'urbanisme

11

**Zone UE3 : Vocation
économique Biocluster**



ZONE UE3

La zone UE3 (Vocation économique Biocluster) correspond aux zones d'activités économiques liées au fonctionnement du biocluster.

Les dispositions générales sont également applicables, en complément des dispositions de la zone UE3 ci-après.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...d’être directement liée au fonctionnement d’activités économiques présentes sur la zone (logement de fonction / gardien) ...de constituer une résidence liée aux activités économiques ou étudiantes
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
Cinéma		X	
Restauration			...d’être directement liée au fonctionnement d’activités économiques présentes sur la zone et autorisées sur la zone
Commerce de gros		X	
Hôtels	X		
Autre hébergement touristique		X	
Equipements d’intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X		
Salles d’art et de spectacles		X	
Lieux de culte		X	
Equipements sportifs	X		

Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie	X		
Entrepôt			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone
Bureau	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Centre de congrès et d'exposition			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

4.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, ou en retrait, avec un minimum de **3 mètres**.

Règles particulières

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « 4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, un retrait minimum de 1,50 m est exigé.

4.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance minimale fixée à 6 mètres.

Règles particulières

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

4.4 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **80%** de la superficie totale de l'unité foncière.

4.5 La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est indiquée sur le plan de zonage. Lorsqu'il n'est pas fixé de hauteur sur le plan de zonage, la hauteur maximale est fixée à **24 mètres** au point le plus haut.

En cas de construction sur une unité foncière située en limite avec la zone UH, la hauteur de la façade doit être traitée par un épannelage progressif vers l'intérieur de l'îlot.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

Les toitures plates de plus de 50m² devront systématiquement être végétalisées à hauteur de 30 % de la toiture ou bien des panneaux solaires devront être installés sur 30% de la toiture

Dispositions applicables aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et aux extensions :

Façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

5.3 Dispositions applicables aux clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage sont protégés. Ils doivent être conservés et restaurés et leur démolition est interdite. Toutefois, sont autorisés des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation d'un accès en cas de nouvelle construction.

Les clôtures sur rue

Les clôtures constituant des dispositifs de sécurité au sein de la parcelle seront implantées à l'alignement ou en recul et devront s'intégrer à un dispositif végétal.

La hauteur de ces dispositifs est limitée à **2,50m**. Toutefois des dispositifs de sécurité spécifiques au besoin des activités présentes sur le site pourront dépasser ce seuil à condition d'être intégrés à l'environnement notamment paysager.

L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton, même enduit, est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Les clôtures en limite séparative

L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton, même enduit, est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doivent être végétalisées.

Les aires de stationnement devront bénéficier d'un aménagement paysagé et planté. Elles devront être accompagnées de noues et haies végétales ainsi que d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement

Article 7 : obligations en matière de stationnement

Voir les dispositions générales.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées

Voir les dispositions générales.

Article 9 : desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales.

Plan local
d'urbanisme

12

**Zone UE4 : Vocation
économique Bois
Sauvage**



ZONE UE4

La zone UE4 (Vocation économique Bois Sauvage) correspond au secteur de projet du Bois Sauvage, destiné à accueillir des activités en lien avec le biocluster.

Les dispositions générales sont également applicables, en complément des dispositions de la zone UE4 ci-après.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes sur la zone (logement de fonction / gardien)
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Hôtels		X	
Autre hébergement touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public			...d'être directement liés au fonctionnement d'activités économiques présentes sur la zone
Exploitations agricoles et forestière :			

Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie	X		
Entrepôt			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes sur l'unité foncière
Bureau	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un retrait par rapport à la voie publique de :

- 10 mètres minimum par rapport au Boulevard de l'Europe
- 10 mètres minimum par rapport à l'avenue de l'Aunette
- 40 mètres minimum par rapport à la rue du Bois Sauvage

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les extensions des constructions existantes à la date de mise en compatibilité du présent règlement.

Les extensions des constructions existantes devront être implantées avec un retrait par rapport à la voie publique de 10 mètres minimum par rapport :

- au Boulevard de l'Europe
- à la rue du Bois Sauvage

4.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, ou en retrait.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter un recul de :

- $L=H/4$ en l'absence d'ouvertures ou de baies
- 10 mètres en cas d'ouvertures ou de baies

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « 4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, un retrait minimum de 1,50 m est exigé.

4.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance minimale fixée à $L=H/4$, avec une distance minimum de **4 mètres**.

Règles particulières

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

4.4 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois, ce seuil peut aller jusqu'à 60% de la superficie totale de l'unité foncière si au moins 40% des stationnements imposés se font dans le volume des constructions.

4.5 La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est fixé à **24 mètres**.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

Dispositions applicables aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et aux extensions :

Les toitures

Les toitures plates de plus de 50m² devront systématiquement être végétalisées à hauteur de 30 % de la toiture ou bien des panneaux solaires devront être installés sur 30% de la toiture

Les façades

Façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

5.3 Dispositions applicables aux clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage sont protégés. Ils doivent être conservés et restaurés et leur démolition est interdite. Toutefois, sont autorisés des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation d'un accès en cas de nouvelle construction.

Les clôtures sur rue

Les clôtures constituant des dispositifs de sécurité au sein de la parcelle seront implantées à l'alignement ou en recul et devront s'intégrer à un dispositif végétal.

La hauteur de ces dispositifs est limitée à **2,50m**. Toutefois des dispositifs de sécurité spécifiques au besoin des activités présentes sur le site pourront dépasser ce seuil à condition d'être intégrés à l'environnement notamment paysager.

Les clôtures en limite séparative

Non réglementé.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La part minimale d'espaces verts plantés est fixée à **35%**, dont la moitié doit être de pleine terre.

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement, aux limites séparatives, ou entre clôture sur rue et dispositifs de sécurité doivent être végétalisées

Les plantations incluront trois strates (herbacée, arbustive et arborée), avec des essences locales et adaptées aux conditions climatiques, favorables aux pollinisateurs.

Sauf impossibilité technique, les toitures seront végétalisées et incluront des structures d'accueil de la faune (nichoirs à oiseaux, hôtels à insecte).

Les dispositifs d'éclairage seront implantés de manière à limiter l'impact sur la faune nocturne :

- En orientant les faisceaux lumineux vers le bas
- En choisissant des températures d'éclairage chaudes et une intensité lumineuse faible des luminaires
- En implantant les luminaires à distance des houppiers et en prenant en compte le développement futur des arbres.

Les aires de stationnement devront bénéficier d'un aménagement paysagé et planté, qui prenne en compte le cycle de l'eau. Elles devront être accompagnées de noues et haies végétales ainsi que d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement, positionné au niveau des places afin de créer un

ombrage. Ces espaces plantés pourront être comptabilisés dans le taux de végétalisation à la parcelle demandé.

A l'inverse, les aires de stationnement bien qu'aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire ne sont pas comprises dans le taux de végétalisation à la parcelle demandé.



Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Article 7 : obligations en matière de stationnement

Voir les dispositions générales.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées**

Voir les dispositions générales.

Article 9 : desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales.

Plan local
d'urbanisme

13

**Zone UL : Equipements
collectifs**





ZONE UL

La zone UL (Equipements collectifs) correspond aux grandes emprises dédiées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif.

Les dispositions générales sont également applicables, en complément des dispositions de la zone UL ci-après.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités présentes sur la zone (logement de fonction / gardien)
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			... uniquement dans les périmètres commerciaux renforcés
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			... uniquement dans les périmètres commerciaux renforcés
Cinéma		X	
Restauration			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage ... uniquement dans les périmètres commerciaux renforcés
Commerce de gros		X	
Hôtels		X	
Autre hébergement touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		

Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Règle particulière applicable aux terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

En complément des dispositions précédentes, toutes constructions ou infrastructures concernées par une des zones (zones orange, rouges, bleues) du PPRI, ne pourront être autorisées que sous condition de respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, ou en retrait, avec un minimum de **3 mètres**.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « 4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

4.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

4.4 L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

4.5 La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **25 mètres** au point le plus haut.

Toutefois, cette hauteur pourra être ponctuellement supérieure pour des constructions ou installations (silos, cheminées) dont les impératifs techniques et réglementaire l'exigent.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Dispositions applicables aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et aux extensions :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

Dispositions diverses

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

5.3 Dispositions applicables aux clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage sont protégés. Ils doivent être conservés et restaurés et leur démolition est interdite. Toutefois, sont autorisés des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation d'un accès en cas de nouvelle construction.

Les clôtures sur rue

Dispositifs :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres avec seulement 0,80 mètre en partie pleine. Cette hauteur pleine peut être plus élevée ponctuellement pour permettre l'intégration des coffrets EDF dans la clôture.
- Les clôtures en grille ou en grillage à large maille doublées d'un écran végétal, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton, même enduit, est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Règle particulière

La hauteur des clôtures pour les équipements scolaires est limitée à 2,20 mètres.

Les clôtures en limite séparative

L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton, même enduit, est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Les clôtures devront prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Ces dispositifs devront comprendre des percées au ras du sol d'une hauteur minimum de 13 cm au sein du linéaire de clôture (au minimum 2 percées localisées sur différents côtés du terrain en limites séparatives) afin de permettre le passage de la petite faune.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La part minimale d'espaces verts est fixée à **20%** de la superficie totale de l'unité foncière, dont **10%** de pleine terre et 10% d'espaces verts complémentaires.

Article 7 : obligations en matière de stationnement

Voir les dispositions générales.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées

Voir les dispositions générales.

Article 9 : desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales.

Plan local
d'urbanisme

14

Zone UP : Portuaire



ZONE UP

La zone UP (Portuaire) correspond aux sites dédiés à une activité portuaire.

Les dispositions générales sont également applicables, en complément des dispositions de la zone UP ci-après.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes sur la zone (logement de fonction / gardien)
Hébergement		X	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			

Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont également interdits :

- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les dépôts à l'air libre uniquement pour les activités liées à la voie d'eau.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Règle particulière applicable aux terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

En complément des dispositions précédentes, toutes constructions ou infrastructures concernées par une des zones (zones orange, rouges, bleues) du PPRI, ne pourront être autorisées que sous condition de respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

4.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

4.4 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40%** de la superficie totale de l'unité foncière.

4.5 La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres** au point le plus haut.

Toutefois, cette hauteur pourra être ponctuellement supérieure pour des constructions ou installations (silos, cheminées) dont les impératifs techniques et réglementaire l'exigent.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, notamment en bord de Seine.

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage sont protégés. Ils doivent être conservés et restaurés et leur démolition est interdite. Toutefois, sont autorisés des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation d'un accès en cas de nouvelle construction.

La hauteur des clôtures est limitée à **2 mètres**. Cette hauteur peut être plus élevée ponctuellement pour permettre l'intégration des coffrets EDF dans la clôture.

L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton, même enduit, est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le coefficient de biotope par surface minimal est fixé à **20%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Les surfaces libres de toute construction, les marges laissées libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, ainsi que la totalité des délaissés routiers doivent être végétalisés, exceptés les aires de manœuvre et une bande de 10 mètres bord à quai coté Seine.

Les aires de stationnement devront bénéficier d'un aménagement paysagé et planté.

Article 7 : obligations en matière de stationnement

Voir les dispositions générales.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées

Voir les dispositions générales.

Article 9 : desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales.

Plan local
d'urbanisme

15

Zone N : Naturelle



ZONES N / N1 / N2 / NL

La zone N correspond à des espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites et des milieux naturels.

Zone spécialisée, elle permet de sécuriser le caractère naturel des sites, en permettant l'usage régulé des milieux naturels et des espaces de nature en ville. Elle autorise de manière limitée les constructions permettant la gestion et la mise en valeur de ces espaces.

La zone N comprend 3 secteurs :

- **Le secteur N1** (espaces naturels) caractérise les **espaces et milieux naturels de qualité identifiés comme réservoirs et/ou corridors d'intérêt écologique premier au sein du réseau écologique supra-communal** (Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart et SDRIF-E et Conseil Départemental notamment) et **communal**. La qualité écologique de ce secteur doit être confortée.
- **Le secteur N2** (milieux ouverts artificialisés) correspond aux **parcs et espaces ouverts aménagés / artificialisés, espaces relais** (dont la taille justifie un zonage) **ou réservoirs secondaires identifiés par le SCOT** au sein du réseau écologique **supra-communal** (Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart et SDRIF-E notamment) ou **communal** et dont la fonctionnalité écologique demande à être améliorée tout en permettant l'aménagement d'ossature légères : aire de jeux et aménités sportives.
- **Le secteur NL** (espaces naturels de loisirs) correspond aux **espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville** (fonctions sociale, sportive, récréative, paysagère). Concrètement il intègre les espaces comportant des constructions sur les espaces **naturels**, les espaces naturels à vocation de loisir ou d'équipements qui recouvrent un intérêt écologique pour le territoire (identification par la trame verte et bleue de Grand Paris Sud). Ce secteur autorise **l'aménagement des constructions existantes** et la construction d'équipements en encadrant leur gabarit.

Les dispositions générales sont également applicables, en complément des dispositions de la zone N ci-après.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

En zone N1

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestière :			

Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

En zone N2

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			les aménagements et travaux nécessaires à la gestion et au fonctionnement des installations et constructions existantes
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	

Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

En zone NL

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :		X	
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques			... si cela ne concerne que des projets de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants

Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			... si cela ne concerne que des projets de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants
Salles d'art et de spectacles			... si cela ne concerne que des projets de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public			... si cela ne concerne que des projets de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En zone N1 seuls les aménagements et travaux nécessaires à la gestion et au fonctionnement des installations et constructions existantes sont autorisés.

Sont autorisés sous conditions en zone N2, les usages et affectation des sols suivantes :

- Les aires de jeux ou aménagements légers et les aménagements et travaux nécessaires à la gestion et au fonctionnement des installations existantes :
 - Sous réserve que ce ne soit pas incompatible avec le maintien des fonctionnalités écologiques des espaces
 - Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
 - Dans la limite de 30 m² d'emprise au sol pour les aires de jeux
 - Dans la limite de 2 par unité foncière.

Sont également autorisés sous conditions en zone NL

- Les cabanons, abris de jardin dans la limite de 5 m²
- Les extensions des constructions existantes selon le paragraphe 4.4 de l'article 4
- Les annexes selon le paragraphe 4.4 de l'article 4

Rappel

La zone N est soumise aux risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles, ...) repérés aux annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol restent donc soumises aux dispositions générales du présent règlement.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques

Dans la zone N1 : il n'est pas fixé de règle.

Dans les zones N2 et NL, les constructions doivent être implantées en retrait de la voie avec un minimum de 5 mètres.

4.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone N1 : il n'est pas fixé de règle.

Dans les zones N2 et NL, les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives latérales avec un retrait au moins égal à 6 m.

4.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

4.4 L'emprise au sol des constructions

Dans la zone N1 : Il n'est pas fixé de règle.

Dans la zone N2 : les aires de jeux constitutives d'emprise au sol sont limitées à 30 m² et au nombre de deux par unité foncière.

Dans la zone NL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 300 m² pour l'ensemble des nouvelles constructions édifiées.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 15% de l'unité foncière dans ce secteur.

4.5 La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (point le plus haut) ouvrages techniques et autres superstructures compris.

Voir les dispositions communes et les dispositions particulières suivantes :

Dans les zones N1 et N2

La hauteur maximale est fixée à 4 m.

Dans la zone NL

La hauteur maximale est fixée à 6 m.

Pour les constructions à usage d'équipements sportifs, la hauteur maximale est fixée à 10 m.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Dispositions applicables aux constructions nouvelles et existantes et extensions :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employées.

Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain*. La construction tiendra compte de la pente du terrain*. Les remblais et les décaissements de terrain* seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.

Les projets devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction et respecter les caractères architecturaux du type de toiture utilisé.

Pour les constructions nouvelles, les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, être intégrés dans le volume de la construction.

Pour les constructions nouvelles et existantes, les antennes doivent être posées de manière à en réduire l'impact paysager et faire l'objet d'une intégration architecturale harmonieuse.

Toitures-terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.

Châssis de toit

Les nouveaux châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée. En toiture, l'éparpillement aléatoire des panneaux est proscrit.

Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. L'utilisation de matériaux précaires de type PVC, bardeau bitumineux, plaque de fibrociment est interdite. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les joints en ciment brut sont interdits.

Sur les constructions existantes, les coffres des volets roulants doivent s'inscrire dans l'encadrement de la fenêtre, sans dépassement par rapport au nu de la façade.

Sur les nouvelles constructions, les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles.

Descentes d'eaux pluviales

Les gouttières de toit, descentes d'eau pluviales, et ouvrages particuliers, devront présenter l'aspect du zinc ou du cuivre.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Éléments de modénature

Les nouvelles façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

En cas de réhabilitation de façades existantes, les modénatures devront reprendre les modénatures existantes. En cas d'extension, les modénatures devront s'intégrer harmonieusement avec l'existant.

Les antennes paraboliques

Les antennes paraboliques et les pompes à chaleur doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés. Les pompes à chaleur et les climatiseurs devront être intégrés dans un caisson permettant de limiter leur impact sonore et visuel.

Les climatiseurs sont interdits.

5.2 Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements, ou la modification d'ouvertures existantes, doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les fermetures de pergolas ou de balcons, ainsi que les extensions en rez-de-chaussée des constructions existantes doivent faire l'objet d'un projet qui porte sur l'ensemble du bâtiment et qui, sur le plan des techniques utilisées et des couleurs, s'harmonise avec l'architecture de la construction d'origine.

Dispositions applicables aux extensions

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect des règles de hauteur du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction

5.3 Dispositions applicables aux clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage sont protégés. Ils doivent être conservés et restaurés et leur démolition est interdite. Toutefois, sont autorisés des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation d'un accès en cas de nouvelle construction.

Voir les dispositions communes et les dispositions particulières suivantes.

En zone N, de façon indifférenciée :

Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux. Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètres, sauf en cas de nécessité liée à la sécurisation des équipements publics ou d'intérêt collectif. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Les clôtures seront réalisées :

- soit d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage souple ;
- soit d'un grillage souple support de plantes grimpantes de plusieurs espèces ;

- soit une clôture agricole (piquets en bois associés ou non à un grillage souple ou des fils de clôture, clôture à chevaux en bois) ;

Les ouvrages de fermeture dans les clôtures : les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux d'aspect bois, soit par des grilles, soit par des panneaux d'aspect métallique peints (surmontés ou non de grilles).

Les clôtures sur rue des parcs publics

Les clôtures en limite de voies et emprises publiques n'excèdent pas 1,80 mètre, mesurés par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la clôture. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus.

Les clôtures sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol afin de permettre la libre circulation des animaux.

Elles sont constituées :

- Soit d'un dispositif rigide à claire-voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m mètre ;
- Soit de haies, arbustes à feuilles caduques ou persistantes ;
- Soit d'un mur plein en prolongement d'un mur ancien existant en pierre, pour respecter une harmonie d'ensemble avec les constructions et les clôtures avoisinantes, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.

Les clôtures en grillage sont interdites sauf en doublement d'une haie vive dans le cas de clôture végétale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables

Dans les zone N1 et N2, il est fixé une part minimale de **90%** de la superficie totale de l'unité foncière en espace de pleine terre.

Dans la zone NL, il est fixé une part minimale de **80%** de la superficie totale de l'unité foncière en espace de pleine terre.

Article 7 : obligations en matière de stationnement

7.1 Le stationnement des véhicules

Voir les dispositions générales.

Les espaces de stationnement devront être traités en espaces paysagers et plantés.

7.2 Le stationnement des vélos

Voir les dispositions générales.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées

Voir les dispositions générales.

Article 9 : desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales.

Plan local
d'urbanisme

16

**Zone 2AU : À
urbaniser fermée**



ZONE 2AU

La zone 2AU (A Urbaniser fermée) correspond aux sites de la commune destinés à être urbanisés : le long de la RN7.

Les dispositions générales sont également applicables, en complément des dispositions de la zone 2AU ci-après.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Hôtels		X	
Autre hébergement touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques			...de ne pas remettre en cause le futur aménagement d'ensemble de ces zones
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs			...de ne pas remettre en cause le futur aménagement d'ensemble de ces zones
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public			...de ne pas remettre en cause le futur aménagement d'ensemble de ces zones
Exploitations agricoles et forestière :			

Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont également interdits :

- les dépôts à l'air libre de toute nature
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.
- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

4.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

4.4 L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

4.5 La hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 7 : obligations en matière de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées**

Voir les dispositions générales.

Article 9 : desserte par les réseaux

Voir les dispositions générales.

Plan local
d'urbanisme

17

Définitions



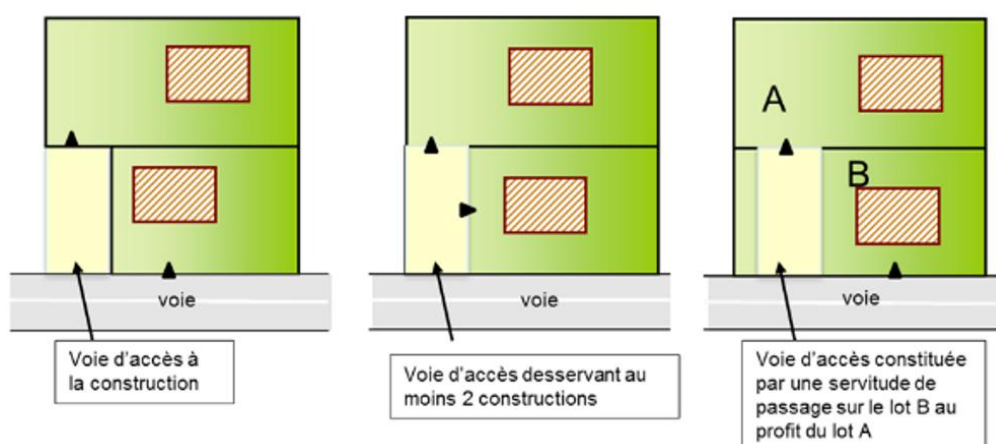
DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle

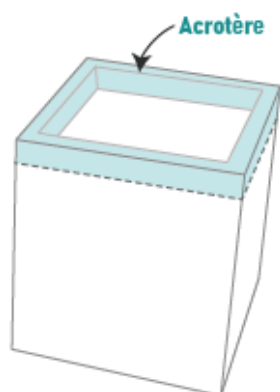
L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



Acrotère

Partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat ou à faible pente ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.



Affouillement – exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. Au contraire l'exhaussement est une élévation volontaire du sol. Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et leur hauteur* ou profondeur excède 2 m.

Alignement par rapport aux voies

L'alignement est la limite des voies publiques ou privées et emprises publiques au droit des propriétés riveraines. Les articles 4.1 du PLU précise si les constructions nouvelles doivent s'établir à la limite de l'alignement, ou respecter un certain recul, qu'il détermine. L'alignement concerne l'ensemble de la ou des façades donnant sur rue.

Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté.

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window, etc. pourront être implantés en saillie, dès lors qu'elles se situent au moins à 3,5 mètres au-dessus du niveau de l'emprise publique, et sous réserve d'autorisation d'occupation du domaine public.

Bâtiment annexe

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc. ;
- une construction non contiguë à une construction principale.
- une construction d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m² ;
- une construction d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres.

Changement de destination

Acte permettant de changer le motif de l'édification d'une construction selon les catégories de destinations et sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme.

Clôture

Une clôture sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Construction

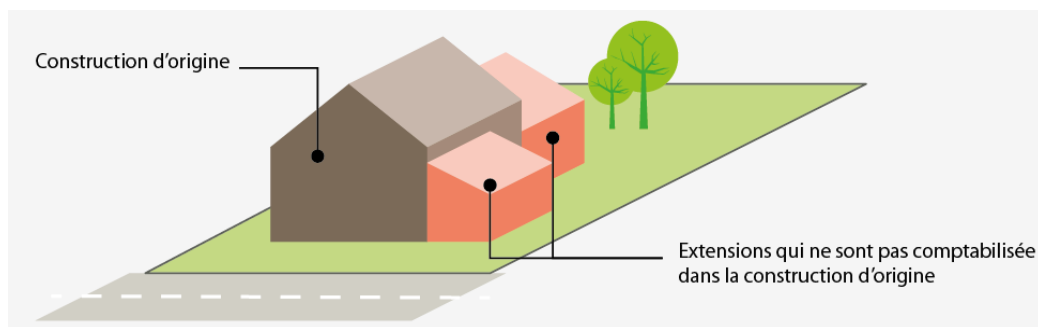
Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Construction d'origine

Construction initiale telle qu'elle était au moment de sa réalisation, conformément au permis de construire.

Ne sont pas comptabilisées dans la construction d'origine, les extensions qui ont été réalisées par la suite.



Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite via une autorisation d'urbanisme délivrée, et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est un rapport permettant de mesurer la densité d'occupation du sol sur un espace donné. Le calcul de ce coefficient est obtenu en divisant l'emprise au sol occupée par l'ensemble des constructions par la taille de l'unité foncière comprenant cet ensemble de constructions au prorata de la zone.

Coefficient de biotope par surface

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est égal à la surface éco aménageable (qui est elle-même calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisée par la surface de l'unité foncière.

Il intègre une pondération selon la nature des surfaces éco-aménagées, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité et à la présence de la nature en ville.

Celui-ci peut également se faire sous forme de pleine terre, ou selon une combinaison des types de surfaces suivantes, en leur appliquant un coefficient déterminé.

DAACL - Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique

Document intégré au schéma de cohérence territoriale (SCoT) qui permet de réguler certaines constructions et implantations commerciales, artisanales, et logistiques commerciales. Il s'agit d'un document supra-communal émanant de l'Agglomération.

Destinations et sous-destinations

Voir dispositions générales.

Desserte

Voie publique ou privée mais ouverte à la circulation publique, sur laquelle se raccorde l'accès. Les voies de desserte doivent répondre aux caractéristiques définies par l'article 8 du règlement de chaque zone.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

Peuvent être considérés comme des dispositifs d'énergie renouvelable les éléments suivants : chauffe-eau solaire, énergie solaire, réseau de chaleur vertueux, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chaufferie biomasse, méthanisation etc. Cette liste n'est pas exhaustive.

Emplacement réservé

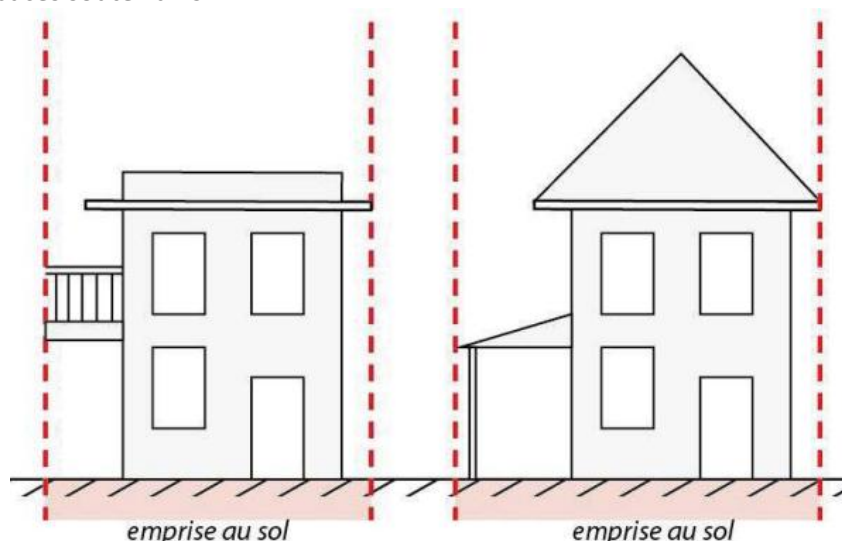
Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol

Elle correspond à la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions couvertes dont la hauteur est égale ou supérieure à 0,60 m, tous débords, murs et surplombs inclus. Cela concerne les bâtiments, leurs extensions, leurs annexes et tout type de construction pouvant être close : véranda, carport, abris, terrasse...

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les ornements tels que les éléments de modénature (incluant les génoises et les décorations de façades) et les marquises (balcons, pergolas démontables, pare-soleil, auvents, oriels, ...), les débords de toiture et les constructions en porte à faux lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et n'excèdent pas 1 m de largeur ;
- les bassins de rétention et piscines sous réserves que, leur couverture ou leur hauteur dans le cas de piscines hors-sol, ne dépasse pas 0,60 m ;
- Les espaces souterrains



Espace Boisé Classé

Protection particulière instituée par le code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace libre de toute construction

Superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Les sous-sols totalement enterrés dont la hauteur ne dépasse pas plus de 0,60 mètres le niveau du sol naturel constituent des espaces libres.

Espaces Paysagers Protégés

Protection particulière instaurée au titre du code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces. Ces espaces sont matérialisés sur le document graphique.

Espace perméable

Un espace perméable désigne un espace capable d'infiltrer et de stocker l'eau.

Espace végétalisé / espace vert

Un espace végétalisé désigne un espace support de végétation, qu'elle soit arborée, arbustive ou herbacée.

Espèce exotique envahissante (végétation)

Une espèce est considérée comme exotique envahissante lorsque sa capacité de colonisation des milieux et son caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique. L'objectif est non seulement de ne pas en planter, mais aussi de les éradiquer. Une liste (non-exhaustive) d'espèces exotiques envahissantes à éviter figure en annexe du règlement. Le site Internet du centre de ressources dédié tient à jour la liste des espèces jugées envahissantes par région :

<http://especes-exotiques-envahissantes.fr/base-documentaire/liste-despeces/#1569327751473-5bd5f309-07d3>

Espèce invasive (végétation)

Espèce dont la capacité de colonisation des milieux et le caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique. Une liste (non-exhaustive) d'espèces invasives à éviter figure en annexe du règlement.

Extension

Agrandissement de la construction principale existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Elles peuvent comporter des éléments en saillie (balcon) ou en creux (loggia).

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau en tous points du terrain naturel existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures plat ou sommet de l'attique quand elle existe. Les installations techniques de faible emprise sont exclues du calcul de la hauteur.

En cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médiant selon schéma ci-dessous.

Hauteur à l'égout

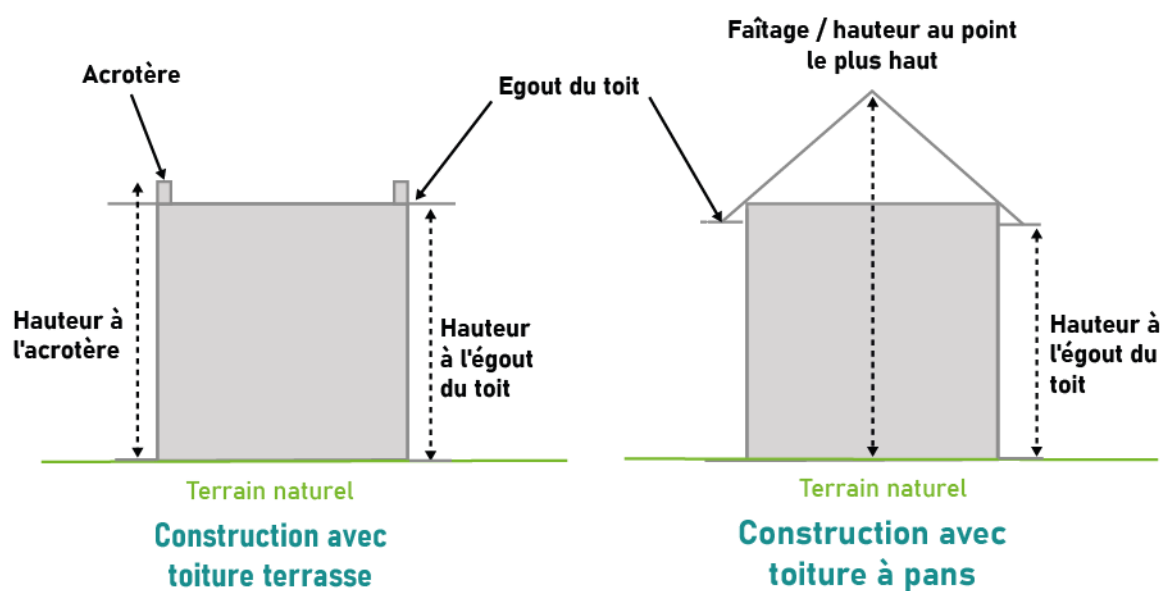
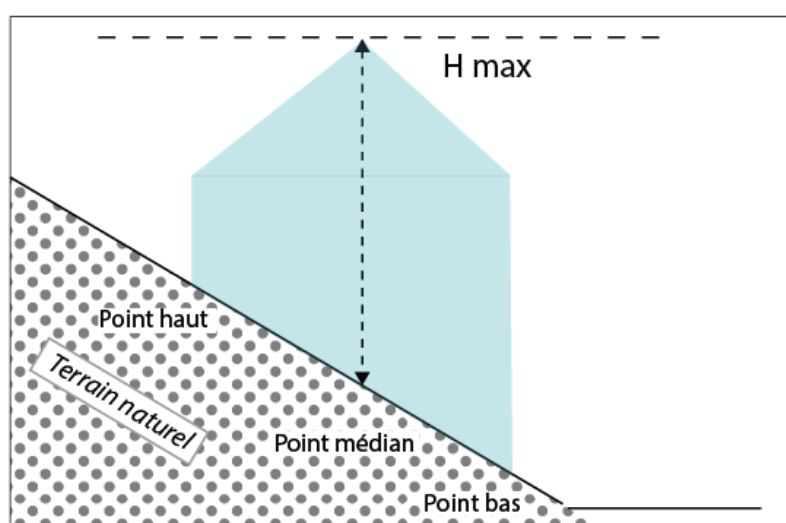
Hauteur mesurée à la gouttière, par rapport au terrain naturel.

Hauteur au faîtage

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, cheminées exclues, par rapport au terrain naturel.

Hauteur à l'acrotère

Hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère), par rapport au terrain naturel. Au sens du présent règlement, les éléments de type garde-corps, ou garde-corps maçonnés, qui prolongent l'acrotère, ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout, faîtage et / ou acrotère) est mesurée au point médian de la construction (cf. schéma ci-dessus).

Hauteur en zone UE2 : Les ouvrages, équipements et installations techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment (par ex. cheminées, antennes, groupes froids, édicules d'ascenseur, etc.) sont exclus du calcul de la hauteur. Ces derniers devront s'intégrer au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

Installation classée

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Largeur de façade de terrain

Elle correspond à la dimension du terrain en contact avec le domaine public, mesurée entre les deux limites séparatives latérales ou entre une limite séparative et l'alignement (en cas de terrain à l'angle de deux rues) d'une même propriété foncière.

Limites séparatives

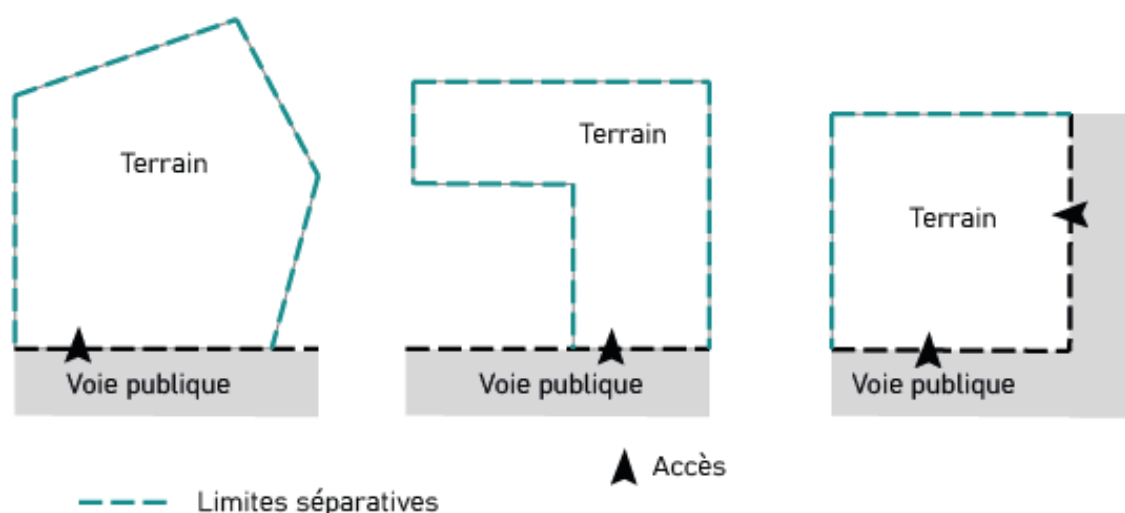
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques

Limites séparatives latérales

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites séparatives de fond de parcelle

Limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales. Un terrain à l'angle de plusieurs voies n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales. Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas (terrains de forme dissymétrique ou de plus de quatre côtés), le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.



Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. (Code de l'urbanisme).

Matériaux biosourcés / Eco matériaux

Les matériaux biosourcés sont issus de la matière organique renouvelable (biomasse), d'origine végétale ou animale. Ils peuvent être utilisés comme matière première dans des produits de construction et de décoration, de mobilier fixe et comme matériau de construction dans un bâtiment. La nature de ces matériaux est multiple : bois, chanvre, paille, ouate de cellulose, textiles recyclés, balles de céréales, miscanthus, liège, lin, chaume, herbe de prairie, etc. Leurs applications le sont tout autant dans le domaine du bâtiment et de la construction : structure (isolants laines de fibres végétales ou animales, de liège, ouate de cellulose, etc.), mortiers et bétons, matériaux composites plastiques ou encore dans la chimie du bâtiment (peinture, colles...). On peut également les définir comme des matériaux de construction qui répondent aux critères techniques habituellement exigés des matériaux de construction (performances techniques et fonctionnelles, qualité architecturale, durabilité, etc.), mais aussi à des critères environnementaux ou socio-environnementaux, tout au long de son cycle de vie (c'est à dire de sa production à son élimination ou recyclage).

Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait imposée par le chapitre 2 (caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères) du présent règlement entre les façades d'une construction et, la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public, la limite de parcelle et une autre construction.

Modénature

Effet obtenu par le choix tant des profils que de la proportion des moulures ornant un bâtiment (bandeaux, corniches, frontons, encadrements des baies, etc.).

Mutualisation du stationnement

La mutualisation consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Elle vise à partager une offre de stationnement entre différents usages afin d'optimiser l'offre existante et limiter le nombre de places à construire, en rassemblant les besoins complémentaires de plusieurs projets proches (rayon de 300m).

Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (bureaux, logements), sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement avec une gestion unique.

Notion d'ouverture / baies créant des vues directes

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- Les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les balcons,
- les loggias,
- les terrasses situées à plus de 0,60m du terrain naturel,
- les lucarnes,
- les châssis de toit

Au sens du présent règlement, les règles de distances sont comptées au droit des vues directes. Dans le cas de balcons, loggias, ces distances sont donc comptées au droit du balcon ou de la loggia. Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes ou des baies de pièces habitables au sens du présent règlement :

- Les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0.80 m par rapport au terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,50 mètre x 0,50 mètre à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50 mètre et sous réserve de respecter les règles de retrait et les dispositions du code Civil ;
- les châssis fixes et verre translucide,
- les marches des escaliers,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel,
- la modification des vues directes et baies existantes ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Pour ces exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent

Normes plancher en stationnement

Il s'agit d'un nombre minimal de places de stationnement à construire pour les véhicules motorisés (voitures et deux-roues motorisés).

Normes plafond en stationnement

Elles fixent, en fonction de la surface de plancher, le nombre maximal de places de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures et deux-roues motorisés) qu'il est possible de réaliser pour une opération donnée.

Parcelle

Terme juridique employé pour désigner sur le cadastre les différentes unités de terrain, définies selon leurs limites et leur propriétaire.

Place de stationnement des voitures

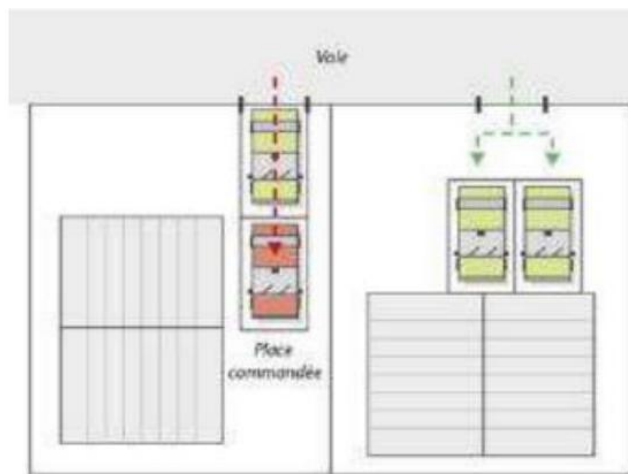
Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Place longitudinale	Place en épi	Place en bataille
Longueur minimale de la place	5,00 m	5,00 m	5,00 m
Largeur minimale de la place	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Dégagement	3,50 m	3,50 m	5,00 m

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de box individuels, la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

Place commandée

Une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



Pleine terre

Les contours de la notion de pleine terre ne sont légalement pas déterminés. Son approche est multiple sur le plan écologique. Elle désigne au sens de notre document, la capacité d'un sol à exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel.

Ainsi, un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Il est destiné à être végétalisé et n'accueille aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface (excepté réseaux) ;
- Il remplit les fonctions associées à la régulation du cycle de l'eau permettant notamment l'infiltration de l'eau et l'évapotranspiration ;
- La continuité entre le sol et le sous-sol doit être assurée, sans obstacle à l'infiltration des eaux pluviales, exempts de gaines techniques, de réseau, de dalles bétons...

Les espaces de pleine terre doivent être aménagés si possible d'un seul tenant et présenter une géométrie permettant d'assurer le bon développement des plantations.

Par ailleurs, n'entrent pas dans la définition de la pleine terre, les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules (y compris en evergreen) quel que soit le traitement.

Le critère de profondeur de pleine terre ne constitue pas un critère en soi, car très variable selon la nature des sols. A titre informatif, l'épaisseur moyenne des sols en France métropolitaine est de l'ordre d'un à deux mètres, les sols de plus de 1,50 mètre d'épaisseur étant qualifiés de « très profonds ».

Ravalement

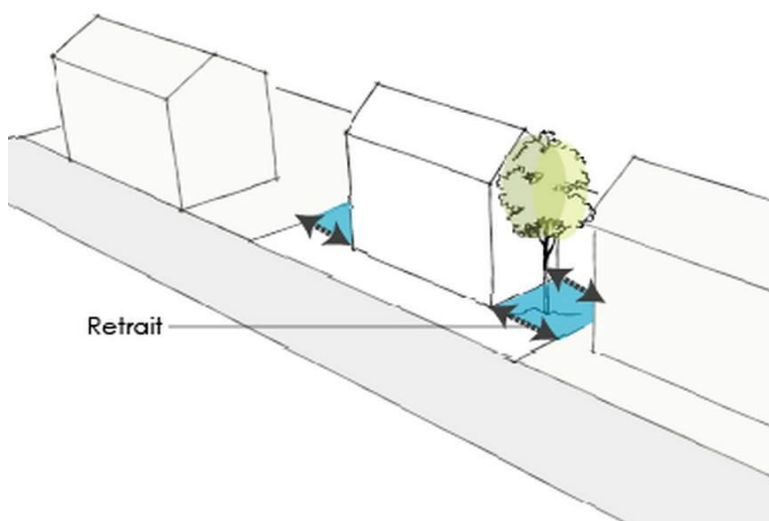
Remise en état des façades d'un bien immobilier visant à la fois la préservation technique et la qualité esthétique de l'immeuble.

Reconstruction à l'identique

Bâtiment reconstruit à l'identique d'une construction préexistante et démolie quant à sa destination, son volume et son aspect extérieur.

Retrait

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.



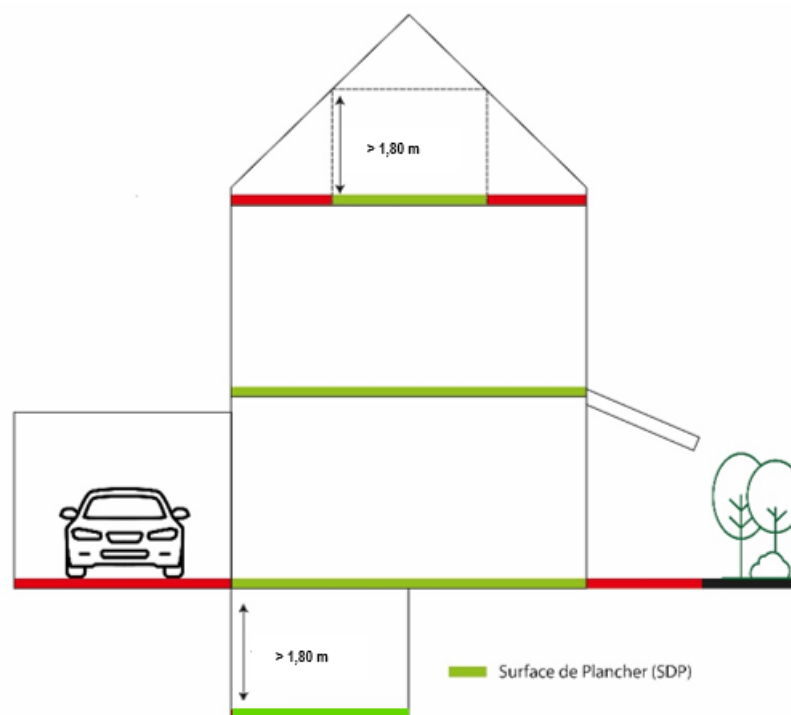
Surélévation

Extension en étage d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante, à rehausser les murs extérieurs et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 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,
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 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 du code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 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,
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



Terrain naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Toiture-terrasse

Toiture dont la pente est comprise entre 0 et 5%. Les toitures terrasses peuvent être :

- Accessible (agrément) ;
- Inaccessible (entretien, maintenance, espace technique).

On parle de toitures jardin lorsqu'elles sont utilisées pour du jardin.

Unité foncière

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voie privée

Passage desservant au moins deux terrains, disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.) et établi sur un fonds privé.

Voie publique

Voie établie sur le domaine public au sens du code général de la propriété des personnes publiques et du code de la voirie routière.

Plan local
d'urbanisme

18

Annexes



ANNEXES

Arbres et végétaux remarquables

Liste des arbres et végétaux remarquables protégés.

	Élément identifié	Localisation
	Cèdre de l'Atlas	Parc des Tourelles
	Tilleul	Parc des Tourelles
	Hêtre pourpre	Parc des Tourelles
	Sequoia	Parc des Tourelles
	Arbre aux 40 écus	Parc Bataille
	Platane hybride	Parc Bataille
	Sequoia	Bois de la Grange
	Sequoia	Bois de la Grange
	Cèdre de l'Atlas	Bois de la Grange
	Sequoia	Parc Pompidou
	Platane hybride	Parc Pompidou
	Sequoia	Place Victor Hugo
	Chêne pédoncule	Square de la Résistance
	Sequoia	Parc des Coquibus
	Sequoia	Parc des Coquibus
	Sequoia	Mairie annexe Courcouronnes centre
	Arbre aux 40 écus	Parc Henri Fabre
	Pinède	Avenue de Beauvoir / rue des Vignes
	Alignement de Tilleuls	Quartier du village
	Alignement de Cèdres	Rue Henri Rochefort

	Alignement de Cèdres	Boulevard de l'Yerres
	Cèdres	Quai au fleurs

Patrimoine remarquable

Liste des bâtiments et ensembles bâtis protégés.

L'ensemble La Solitude,
avenue de Ratisbonne



L'ensemble du château Bataille,
avenue de Ratisbonne



L'ensemble Sainte-Généviève,
avenue de Ratisbonne



L'ensemble Notre-Dame de Sion /
château de Grand-Bourg,
avenue de Ratisbonne



L'ensemble du château de Beauvoir,
avenue du Mousseau



Le château des Tourelles,
chemin de Ris à Corbeil



L'ancienne ferme,
avenue de Beauvoir



Petit Bourg : la ferme et les anciens
communs,
boulevard Decauville / allée Louise
Bathilde de Bourbon



La gare d'Evry Val-de-Seine



Maison bourgeoise,
14 Rue des 12 Apôtres



L'ancienne mairie-école,
15 boulevard Aguado



Maison bourgeoise,
1 rue du 8 mai 1945



Maison bourgeoise,
9 avenue de l'Eglise



Maison bourgeoise,
7 Avenue du Chemin de Fer



L'Eglise Saint-Pierre Saint-Paul,
avenue du château



L'ancien Baptistère,
8 avenue du Château



Le lavoir,
14 Boulevard Aguado



Maison bourgeoise,
27 boulevard Aguado



maison bourgeoise,
18 rue Emmanuelle Pastré



maison bourgeoise,
8 Avenue de la République



Maison,
12 rue de Seine



Ensemble bâti,
11 rue de Seine



Maison bourgeoise,
14 rue Rossini



Maison bourgeoise,
1 Rue de l'Ecorne Bœuf



La cité artisanale,
rue Soljenitsyne,



la copropriété « maisons terrasses »
square Moreau et rue Rochefort,



la copropriété « Terrasses du soleil »
rue Rochefort et Gustave Cluseret,



la copropriété « les Jonquilles »,



la copropriété « les glycines » située
villa Delescluze,



l'ensemble immobilier « les Champs
Elysées »,



les groupes scolaires : Lapierre,
Jacques Cartier



les groupes scolaires : Champs
Elysées,



La Tour H



Ancien corps de ferme,
Route de Versailles



Ferme des Mathurines,
Rue des Mathurines



Bâtiment Layellon,
Carrefour Paul Puech
et rue de Versailles



L'ensemble immobilier Place des droits de l'Homme et du Citoyen avec l'Hôtel de ville,



la CCI.



La cathédrale bénéficiant déjà de ce dispositif.



Le groupe scolaire Lapierre et la bibliothèque des Aunettes



la patinoire d'Evry,



l'immeuble de la Butte creuse,



la gare RER d'Evry Courcouronnes



Les Pyramides, de Andrault et Parrat



La mosquée



La cité administrative
de Guy Lagneau



Borne à fleur de lys
n°19



Périmètre de 800 mètres autour des gares et des stations Tram et Tzen

Le PLU fixe des normes plafond en termes de stationnement pour certaines constructions situées à moins de 800 mètres d'une gare ou des stations de transport collectif. La commune est donc concernée et ces périmètres de 800 mètres figurent sur un plan spécifique en annexe du règlement écrit « 4C. Périmètre de 800 m autour des gares et stations Tram et Tzen »
