



PLAN LOCAL D'URBANISME

6. REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2015

Modification n°1 approuvée en Conseil de Territoire en date du 25 février 2020



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCV	14
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	39
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE 1 (ICADE).....	42
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE 2 (DELTA)	49
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE 3 (Marché d'Intérêt National de Paris-Rungis)	53
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE 4 (Sogaris)	57
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE 5 (ADP).....	62
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUM	67
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	73
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	76
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	80
ANNEXE 1 : ELEMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-III 2°.....	84
ANNEXE 2 : LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT	90
ANNEXE 3 : PLANTES INVASIVES.....	99
ANNEXE 4 : PRINCIPALES PLANTES DECORATIVES DECONSEILLÉES SUR LES AÉRODROMES.....	101

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Articles du règlement du PLU applicables en toutes zones, sauf disposition contraire ou supplémentaire inscrite à l'article correspondant du règlement de chaque zone.

A l'exception des articles 6 et 7 de toutes les zones du présent règlement, les règles ne s'appliquent pas pour les *constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif, ni, dans les zones concernées, aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES *TERRAINS* PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 – VOIE PUBLIQUE OU PRIVEE PERMETTANT DE DESSERVIR LE *TERRAIN*

Toute *construction* est interdite sur une *unité foncière* qui ne bénéficie pas d'un *accès* automobile à une *voie* publique ou privée ; soit directement, soit aménagé sur un fond voisin éventuellement établi en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions particulières si la largeur de la *voie* qui dessert l'*unité foncière* est insuffisante pour répondre aux besoins de circulation dans de bonnes conditions de confort et de sécurité compte-tenu du nombre de logements projetés ou de l'importance et de la destination de la *construction* desservie.

3.2 – ACCES

L'*accès* doit être conçu et dimensionné en fonction de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des *voies* sur lesquelles il débouche (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des *constructions* existantes et des *constructions* projetées, du nombre de logements ou de la *surface de plancher* projetés, du trafic engendré par la *construction*.

L'*accès* doit être aménagé de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la *voie* de desserte. Il doit permettre le maintien des plantations d'alignement sur le domaine public.

Les *accès* doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.). Le nombre d'*accès* automobile est limité à un par unité foncière. Un *accès* supplémentaire peut être autorisé pour permettre la création d'espace de stationnement, à condition de ne créer aucune gêne sur la *voie* de desserte.

3.3 – VOIES NOUVELLEMENT CREEES (il est rappelé que les règles du PLU s'appliquent aux voies réalisées dans le cadre d'Operations d'aménagement et de *construction*, ce sont des voies privées, créées sur des parcelles privées)

Toute *voie* nouvelle créée doit répondre à l'importance et à la destination de la (des) *construction(s)* projetée(s) et garantir la sécurité de tous les usagers, en particulier des piétons et des cyclistes. Elle doit être conçue et aménagée en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des *voies* sur lesquelles elle débouche (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des *constructions* existantes et des *constructions* projetées, du trafic engendré par la nouvelle *construction*. Elle doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la *voie* de desserte.

Les *voies* nouvelles doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Si une *voie* nouvelle se termine en impasse, elle doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules de collecte des ordures ménagères.

Lorsqu'une *voie* nouvelle se termine en impasse en limite d'une zone urbanisable, doit être réservée la possibilité de la prolonger ultérieurement sans occasionner de démolition.

La largeur minimum d'emprise (y compris les trottoirs) imposée est fonction du nombre de logements desservis :

- 3,50 mètres lorsque la voie ne dessert qu'un seul logement ou bien, quel que soit le nombre de logements desservis, si elle est conçue de manière à pouvoir fonctionner à sens unique avec une entrée et une sortie distinctes sur la voie publique
- 5,50 mètres si elle dessert plus d'un et moins de cinq logements et si elle ne fait pas plus de 50 mètres de longueur
- 8 mètres dans tous les autres cas avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures

Dans tous les cas les voies, qu'il s'agisse de voies existantes, de voies nouvelles ou de voies réaménagées, doivent être de dimension suffisante pour répondre aux besoins engendrés par la *construction* projetée, elles doivent notamment permettre le croisement des camions. Les carrefours devront permettre aux poids lourds de tourner sans manœuvre particulière. Les voies devront être équipées de trottoirs.

ARTICLE 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES *TERRAINS* PAR LES RESEAUX

4.1 – EAU POTABLE

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

Lorsque le projet prévoit d'utiliser l'eau pour alimenter un réseau ou un circuit fermé, le projet doit comporter des disconnecteurs, des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion afin d'empêcher tout retour vers le réseau de distribution d'eau potable situé en amont.

A l'exception des poteaux d'incendie, tout branchement à un réseau d'eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

4.2 – ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales.

Les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement conforme au règlement communal d'assainissement en vigueur à la date de la *construction*.

4.2.2 Eaux pluviales

L'assainissement interne devra être de type séparatif et devra respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental. Tout rejet et ruissellement d'eaux pluviales sur l'espace public est interdit.

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifiques à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur l'*unité foncière* d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées (collecte, stockage et infiltration ou récupération pour des usages domestiques) dans le respect des prescriptions du PAGD du SAGE de la Bièvre.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménageurs intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

Les aménagements paysagers devront participer à la retenue des eaux pluviales si la nature du sol le permet. Si elle ne le permet pas, des ouvrages permettant leur retenue devront être réalisés.

Les eaux issues des parkings *souterrains* ou couverts subiront un traitement de débouage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées. Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes *souterraines*, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouageur/déshuileur.

Les règles des débits de rejet seront définies par les services d'assainissement concernés (commune, département).

4.3 – RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être *souterrains*. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux *façades* d'immeubles.

Chaque *construction* devra être raccordée au réseau de chaleur s'il existe.

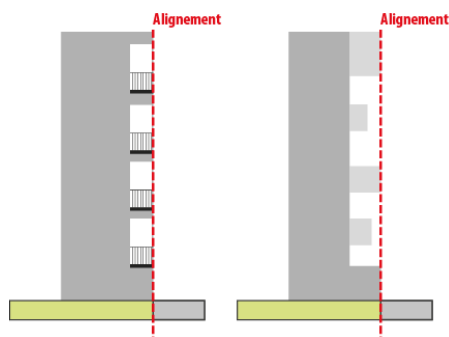
ARTICLES 6, 7 ET 8

- **Mode de calcul du retrait des constructions par rapport à l'alignement** (article 6) :

Le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la limite entre la voie publique ou l'emprise publique et la propriété riveraine, depuis cette dernière jusqu'à la *façade ou partie de façade* du bâtiment en tout point, balcons inclus.

En cas de création de *saillies*, peut être considéré comme *alignement* la projection verticale au sol des *saillies*, à condition que :

- La profondeur des *saillies* par rapport au nu de la *façade* soit inférieure ou égale à 0,6 mètre de profondeur ;
- Que le RDC constituant le socle d'accès soit à l'*alignement* ou que l'*alignement* soit assuré par une clôture



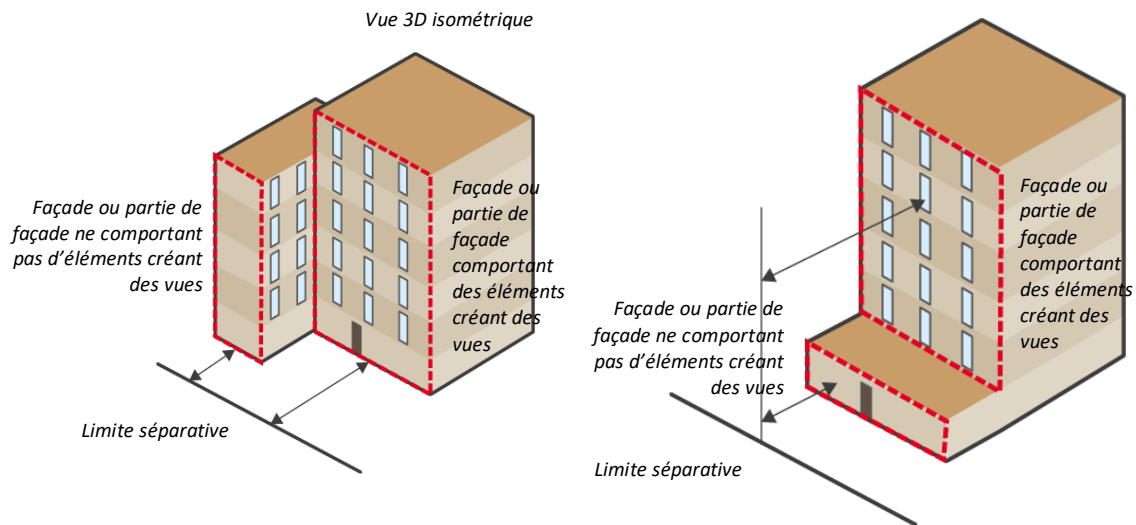
Sauf conditions moins contraignantes indiquées à l'article 6 des zones concernées et sur le plan de zonage, les *saillies* ne sont pas autorisées en surplomb de l'espace public, sauf pour les débords de toitures dans la limite de 0,5 mètre.

Sont autorisés dans la marge de retrait, les éléments constructifs liés et nécessaires à l'accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les débords de toitures dans la limite de 0,5 mètre.

Sauf disposition spécifique inscrite dans le règlement de la zone concernée, les saillies de type balcon ou terrasse ne sont pas autorisées dans la marge de retrait.

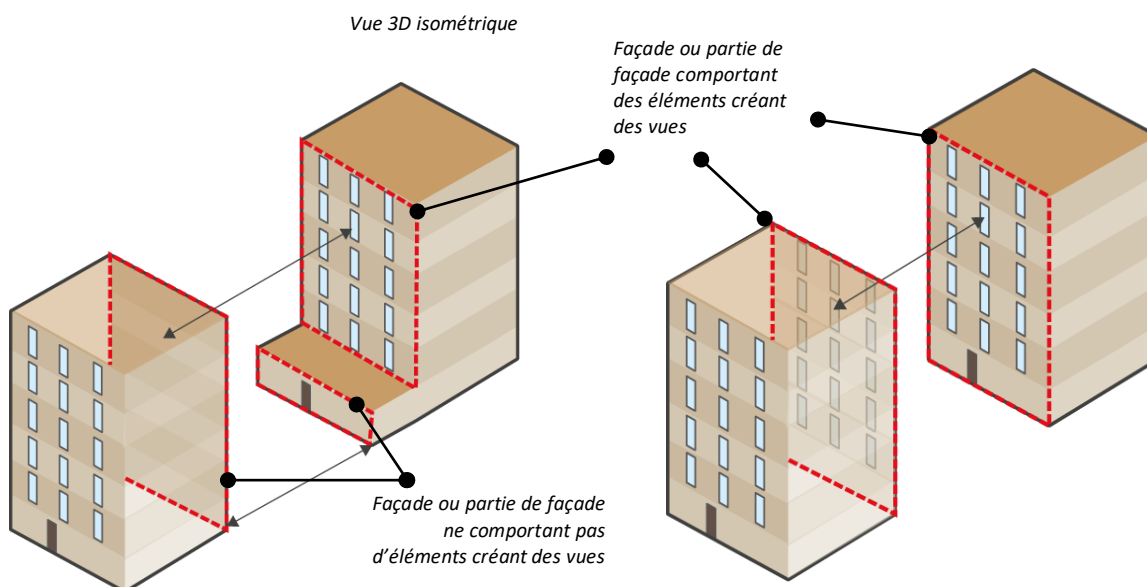
- **Mode de calcul du retrait des constructions par rapport aux limites séparatives** (article 7) :

Le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la *limite séparative*, depuis cette dernière jusqu'à la *façade ou partie de façade* du bâtiment en tout point, balcons inclus, que la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs éléments créant des vues ou non.



- **Mode de calcul du retrait entre deux constructions implantées sur un même terrain** (article 8) :

Le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la *façade ou partie de façade* de la *construction* en tout point, balcons inclus, depuis cette dernière jusqu'à la *façade ou partie de façade* de la *construction* implantée sur le même *terrain* en tout point, balcons inclus, que les *façades* comportent un ou plusieurs éléments créant des *vues* ou non.



- **Éléments constructifs liés et nécessaires à l'accès aux bâtiments :**

Sont autorisés dans la marge de retrait, les éléments constructifs liés et nécessaires à l'accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les débords de toitures dans la limite de 0,5 mètre.

- **Marges de retrait pour isolation thermique par l'extérieur :**

Les marges de retrait fixées aux articles 6, 7 et 8 de toutes les zones du présent règlement peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante à la date d'application du présent règlement.

- **Extension de constructions existantes implantées dans les marges de retrait fixées aux articles 6, 7 ou 8 de toutes les zones du présent règlement :**

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la *marge de retrait* imposée au présent article, est autorisée l'*extension* dans le prolongement horizontal ou vertical du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement (emprise au sol, hauteur, retrait par rapport aux autres limites (*alignement*, fond de parcelle)...), si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble, mais sans que cela n'aggrave le non-respect de la règle établie.

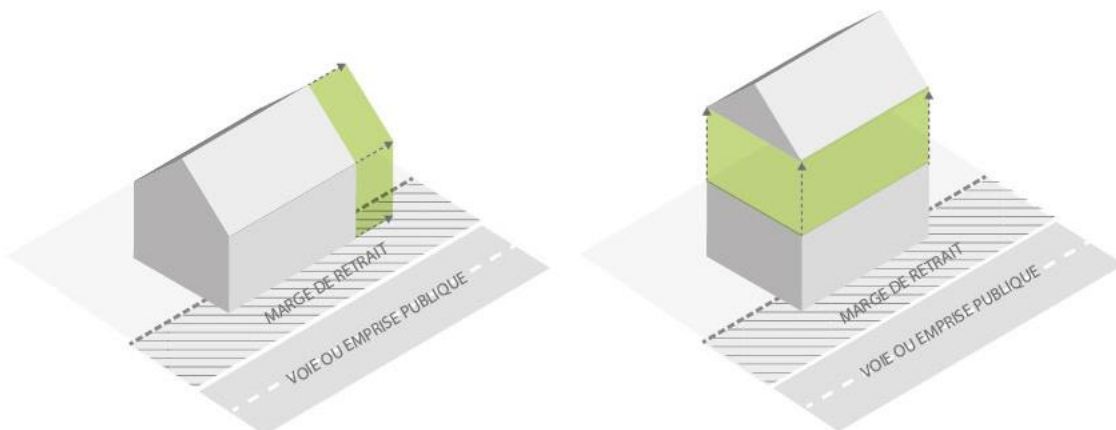


Schéma : types d'extensions et de surélévations autorisés dans le prolongement de l'existant

- **Les climatiseurs et pompes à chaleur :**

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les éléments destinés à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, éoliennes...) pourront dépasser la règle de hauteur dans la limite d'1 mètre au point le plus haut.

ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

TRAVAUX DE RÉHABILITATION OU DE RÉNOVATION EFFECTUÉS SUR DU BÂTI ANCIEN

Un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des *constructions* existantes qui présentent un certain caractère sur le plan architectural. L'architecture de la *construction* d'origine devra être prise en compte en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur: bandeaux, chambranles, balcons gardes corps...

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des *façades* en tenant compte du rythme et des éléments de modénature. La proportion des *ouvertures* traditionnelles (porte et fenêtre) doit être respectée : exemple : fenêtres plus hautes que larges...

En cas de pose de volets roulants, les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur.

Des dispositions spécifiques sont édictées pour les éléments de patrimoine remarquables listés dans la première annexe du règlement.

EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les *extensions* devront être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine ;
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

En cas de surélévation d'une *construction*, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la *construction* doit être assurée.

LES ANTENNES PARABOLIQUES, LES POMPES À CHALEUR ET LES CLIMATISEURS

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.

LA CRÉATION DE FAÇADE COMMERCIALE

Que ce soit lors de la réalisation d'une nouvelle *construction* ou en cas d'aménagement d'une *construction* existante, la création d'une *façade* commerciale devra se faire en respectant la structure générale du bâtiment et l'équilibre de la *façade* dans laquelle elle est située.

LES CLÔTURES ET LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES : COMPTEURS, COFFRETS

En cas de clôtures réalisées en parpaings, ces parpaings devront être enduits dès la réalisation de la clôture.

Sont interdits :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris.

Il est interdit d'occulter la grille (ou le portail composé d'une grille) par tout système occultant : plastique, canisses ou haie artificielle en rouleau.

Le portail et les piles : pour une bonne harmonie de la clôture, il est préférable que les portails et portillons soient de la même hauteur que la *clôture* et que tous les éléments qui la constituent. Les portails doivent être traités en ferronnerie si la *clôture* est accompagnée d'une grille, en bois si la *clôture* est en bois.

Ils devront être peints de couleur identique à celle de la clôture. Les piles de *clôture* accompagnant les portails et portillons doivent s'aligner au mieux à la hauteur de la clôture. Lors de la conception des clôtures, les éléments techniques devront être intégrés : compteurs EDF et GDF, boîtes aux lettres, interphone...

De manière générale, les clôtures devront permettre une certaine perméabilité n'entravant pas les déplacements d'espèces animales.

ARTICLE 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NORMES TECHNIQUES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISÉS

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs *accès*, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations suivantes : longueur : 5 mètres, largeur : 2,50 mètres, 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

RAPPEL DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le *terrain* d'assiette ou dans son environnement immédiat. 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, soit de l'acquisition 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 premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

STATIONNEMENT DESTINE AUX VEHICULES ELECTRIQUES

Les *constructions* nouvelles devront respecter la norme en vigueur en termes de stationnement et de recharge pour les véhicules électriques, conformément aux dispositions du Code de la *construction*.

STATIONNEMENT DESTINE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Les conditions de stationnement destiné aux Personnes à Mobilité Réduite devront respecter la législation et la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

STATIONNEMENT VELO

Commerces de plus de 500 m² et équipement publics : Au minimum 1 place pour 10 employés.

ARTICLE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) d'essences végétales locales ou indigènes. Les essences arborées ou arbustives persistantes banales (notamment thuyas, lauriers cerises, chamaecyparis, photinia etc.) et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrites (se référer à la liste édictée par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien présente en annexe du présent règlement).

Afin de conforter la sécurité des aéroports, le péril animal en particulier, certaines essences d'arbres ou de plantes sont déconseillées à proximité de l'aéroport de Paris-Orly (se référer à la liste non exhaustive établie par la Direction Générale de l'Aviation Civile, voir annexe 4 du présent règlement).

DISPOSITIONS DIVERSES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Les démolitions

Les démolitions sont soumises à autorisation préalable en cas de permis de démolir institué par la délibération du 16 octobre 2007. 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 de la délibération du Conseil Municipal du 16 octobre 2007, 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).

Espaces paysagers et bâtis à protéger au titre de l'article L 151-17 et suivants du Code de l'Urbanisme

Espaces paysagers : Le document graphique repère des *espaces paysagers* à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. 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 déclaration préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

Toutefois, la *construction* d'une *annexe* (*abris* de jardin) ou d'un équipement de loisirs de type *terrain* de tennis ou une piscine est autorisée. Les éventuelles *constructions* à édifier en application du présent règlement doivent être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.

Éléments bâtis remarquables: Le document graphique repère des *constructions* ou des éléments bâtis remarquables à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme au regard de leurs caractéristiques architecturales et historiques. Ces *constructions* et éléments bâtis doivent être préservés. Tous les travaux mis en œuvre sur ces *constructions* ou éléments bâtis doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et d'assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (éléments énumérés en annexe 1). Par ailleurs, les aménagements et *constructions* situés à proximité et notamment ceux qui sont situés en covisibilité directe, ne doivent pas porter atteinte aux *constructions* ou éléments bâtis identifiés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCV

Centre-Ville traditionnel

La zone UCV correspond aux quartiers résidentiels dense composés essentiellement d'habitations mais pouvant aussi accueillir d'autres fonctions : bureaux, commerces, équipements.

La zone UCV 1 correspond aux quartiers les plus anciens constituant l'ancien bourg rural, et comprenant en majorité des *constructions* d'origine rurale.

La zone UCV 2 correspond aux quartiers plus récents d'*extension* de l'ancien bourg rural.

La zone UCV 3 correspond à une future *extension* du centre-ville jusqu'à l'arrêt du tramway Robert Schuman, envisagée sur une partie de l'actuel parc d'activités ICADE. Le secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (« Site Robert Schuman ») dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

La zone accueille également la résidence la Grosse Pierre qui constitue à elle seule une unité foncière.

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone UCV, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* à destination d'entrepôts non liés à une autre activité ;
- Les *constructions* à destination industrielle ;
- La création de *terrain* de camping ou de parc résidentiel de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs ; l'installation de caravanes (pendant plus d'un mois par an) ; la création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets.

Sur les linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique au titre du L151-16 du Code de l'Urbanisme, est interdit le changement d'affectation destiné à transformer en logements des locaux en rez de chaussée actuellement à destination de commerces.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – COMMERCE

Les *constructions* à destination de commerce sont autorisées à condition que la surface affectée à l'activité commerciale n'excède pas 400 m² de *surface de plancher* par unité commerciale (surface de vente hors réserve).

2.2 - ARTISANAT

Les *constructions* à destination d'activités artisanales sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent ni gêne ni nuisance pour les habitants, ni risque pour l'environnement.

2.3 – LOGEMENT

Dans les secteurs concernés par le Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris-Orly, tels qu'ils figurent sur le Plan, dont une copie est jointe en annexe du présent dossier, les *constructions* ne sont autorisées que sous les conditions fixées aux articles L112-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour le logement social :

En zones UCV 1 et UCV 2, en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme les projets de *constructions* comprenant 9 logements et plus devront comprendre un minimum de 35% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.

En UCV 3 : doit être réalisé **sur l'ensemble de l'unité foncière** au moins 35 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'OAP.

Dans les emplacements réservés fixés sur le document graphique au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme les *constructions* devront respecter la proportion de logements locatifs sociaux indiquée pour chaque emplacement.

ARTICLE 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 5

SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

- **En zones UCV 1 ET UCV 2 :** les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*. Dans ce dernier cas la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre par rapport à l'*alignement*. Toutefois le long de la rue Notre Dame et Sainte Geneviève les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* doivent obligatoirement être implantées à l'*alignement*.
- **En zone UCV 3:** Les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*, dans ce dernier cas, la marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres.

6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

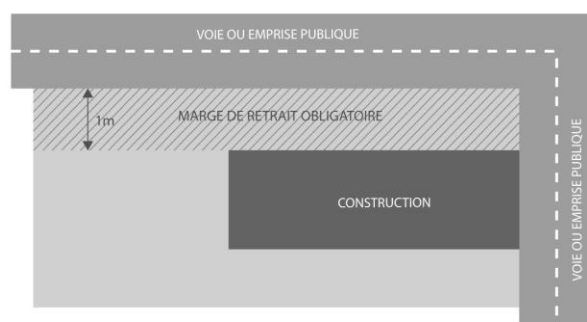
6.2.1 Sont autorisées dans les marges de retrait fixées au 6-1

- les *constructions annexes* de moins de 6 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,60 mètres au faitage (sauf les éléments listés dans les dispositions générales).

6.2.2 Parcelles d'angle en UCV 3

Pour les parcelles d'angle : par rapport à l'*alignement* de la *façade* sur rue la plus longue, la *façade* de la *construction* doit s'implanter en retrait de 1 mètre minimum. Par rapport à l'autre *façade* sur rue, les *façades* de *constructions* peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en retrait, en cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre par rapport à l'*alignement*. En cas de *façades* sur rue de longueurs identiques, la *façade* de la *construction* peut être implantée à l'*alignement* par rapport à l'une des deux *façades* et en retrait d'1 mètre minimum par rapport à l'autre *façade*.

Schéma : Marge de retrait pour les parcelles d'angle



6.2.3 Commerces

Les *constructions* à destination de commerce peuvent être implantées à l'*alignement*.

6.2.4 *Constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur UCV 3 les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*. Dans ce dernier cas la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre par rapport à l'*alignement*.

ARTICLE 7

IMPLANTATION DES *CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

7.1 – REGLES GENERALES

7.1.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les *façades* ou partie de *façade* de la *construction* peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait de ces limites séparatives, dans le respect des dispositions figurant au 7.1.3.

Toutefois pour les parcelles ayant une *façade* rue Notre Dame ou rue Sainte-Geneviève, l'implantation est imposée sur les deux limites séparatives latérales afin de préserver un front urbain continu. Ce front urbain peut être constitué par l'un ou plusieurs des éléments suivants :

- *Construction* principale ;
- Bâtiments *annexes* (garages...);
- Porche ;
- Mur (dans le respect des prescriptions de l'article 11) la création de portail d'accès est autorisée ainsi que la création de percements dans les murs.

En cas d'implantation sur la limite, s'il existe sur la parcelle voisine une *façade* ou partie de *façade* d'une *construction* déjà édifiée en limite, la nouvelle *construction* doit, dans toute la mesure du possible, s'adosser à la *construction* existante.

Dispositions applicable en UCV 3 :

L'implantation en *limite séparative* est interdite si la *limite séparative* correspond à une limite de zone.

7.1.2 Implantation par rapport aux limites de fond de parcelles

Les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* doivent être implantées en retrait dans le respect des dispositions figurant au 7.1.3

7.1.3 Marges de retrait

Toute *construction* implantée en retrait des limites séparatives doit respecter les marges de retrait suivantes :

- Si la *façade*, la partie de *façade* ou la toiture en vis-à-vis de la *limite séparative* comporte des *ouvertures* créant une vue, la *façade* doit être implantée par rapport à cette *limite*, à une distance minimum égale à sa hauteur (mesurée à l'égout ou à l'*acrotère*) minorée de 3 mètres, avec un minimum de 6 mètres.
- Si la *façade*, la partie de *façade* ou la toiture en vis-à-vis de la *limite séparative* ne comporte pas d'*ouverture* ou ne comporte pas d'*ouverture* créant une vue, elle doit être implantée, par rapport à cette limite, à une distance minimum égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit ou à l'*acrotère*) avec un minimum de 2 mètres.

7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

7.2.1 *Constructions annexes*

Les *constructions annexes* de moins de 6 m² d'*emprise au sol* dont la hauteur maximale n'excède pas 2,60 mètres peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

7.2.2 Lorsque la *limite séparative* correspond à la limite d'*emprise* d'une *voie privée* ouverte à la circulation, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.

7.2.3 Piscines enterrées

Les piscines enterrées, n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur par rapport au *terrain naturel* (terrasses/margelles et *couverture* comprises) doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance d'au moins 1 mètre, comptée en tout point de l'ouvrage (terrasses/margelles comprises). Dans les autres cas, les piscines doivent respecter les règles fixées au 7.1.

7.2.4 *Constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :

Les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

8.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Lorsque deux *façades* ou partie de *façade* de *constructions* principales implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre elles doit être égale à la hauteur (mesurée à l'égout ou à l'acrotère) de la *façade* la plus haute située en vis-à-vis avec un minimum 8 mètres.

Cette distance peut être réduite à 2,5 mètres si aucune des *façades*, partie de *façade* ou *toiture* en vis-à-vis ne comporte d'*ouverture* créant des *vues*.

Dispositions pour la zone UCV 3 :

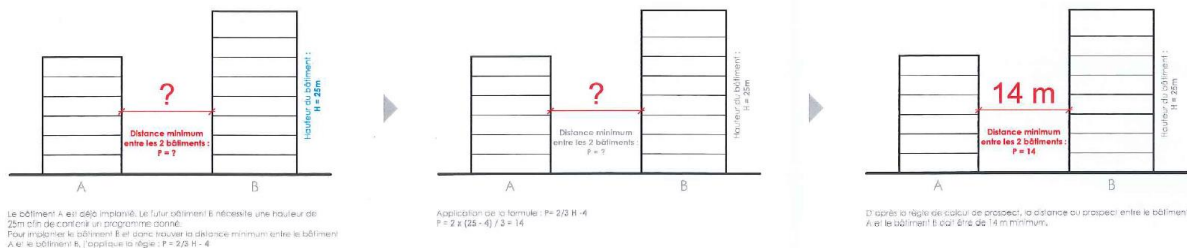
Gabarits-enveloppes des constructions ou parties de constructions à édifier en vis-à-vis des façades existantes ou projetés, et comportant des vues principales :

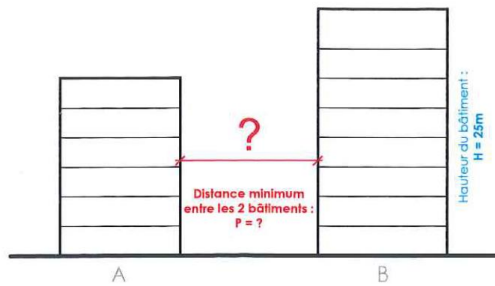
Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

- a - d'une verticale dont la hauteur (H) égale à 3/2 du prospect P mesuré entre les constructions en vis à vis et augmenté de 4m : $H = 3/2 P + 4$ Le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe est pris au niveau du plancher le plus bas comportant des pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis à vis.
- b - d'une oblique de pente 2/3 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

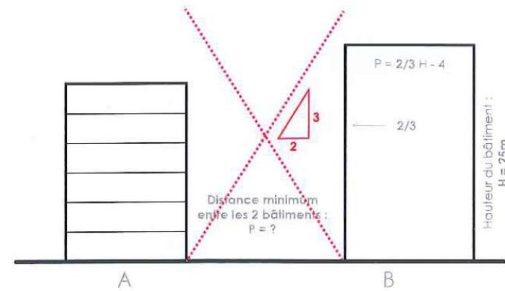
Lorsque la *façade* ou partie de *façade* d'une *construction* projetée n'est pas parallèle à la *limite séparative*, on utilise une valeur moyenne Pm du prospect mesuré perpendiculairement à la *construction*, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du prospect le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 du prospect le plus petit.

Applicatif de l'article UAE1 - 8
Exemple

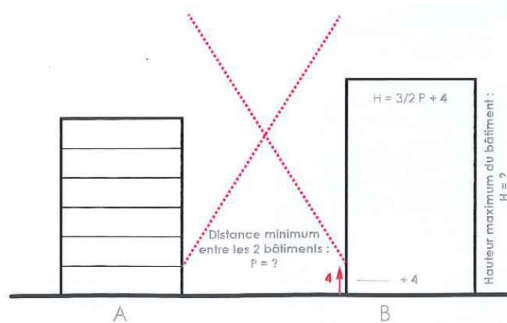




Le bâtiment A est déjà implanté. Le futur bâtiment B nécessite une hauteur de 25m afin de contenir un programme donné. Pour implanter le bâtiment B et donc trouver la distance minimum entre le bâtiment A et le bâtiment B, j'applique la règle : $P = 2/3 H - 4$

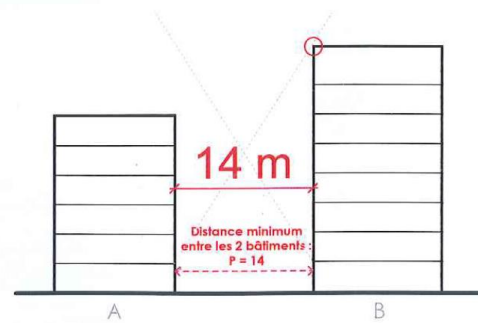


La règle $P = 2/3 H - 4$ correspond à un certain angle qui permet de trouver la distance minimum entre le bâtiment A et le bâtiment B. $P = 2/3$ correspond à un rapport de 2 unités de distance entre deux bâtiments pour 3 unités de hauteur.



La règle $P = 2/3 H - 4$ correspond à un certain angle qui permet de trouver la hauteur maximum du bâtiment en fonction de sa distance par rapport au bâtiment voisin.

- 4 correspond à une augmentation en hauteur de 4 m de l'oblique obtenue.



La distance entre le bâtiment A et le point d'attache oblique/haut du bâtiment qui est de 14 m, nous donne la distance entre le bâtiment A et le bâtiment B.

8.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

8.2.1 La distance minimale entre une *façade* ou partie de *façade* d'une *construction* principale et une *construction* annexe ou entre deux *constructions annexes* doit être au moins égale à 2 mètres.

8.2.2 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les *façades* de *constructions* existantes à la date d'approbation du présent règlement (14/12/2015) à condition de ne pas créer de vue directe à moins de 8 mètres de la *façade* en vis-à-vis. Cette distance est réduite à 4 mètres pour les *ouvertures* en sous-sol et/ou rez-de-chaussée ;
- pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements collectifs.

ARTICLE 9

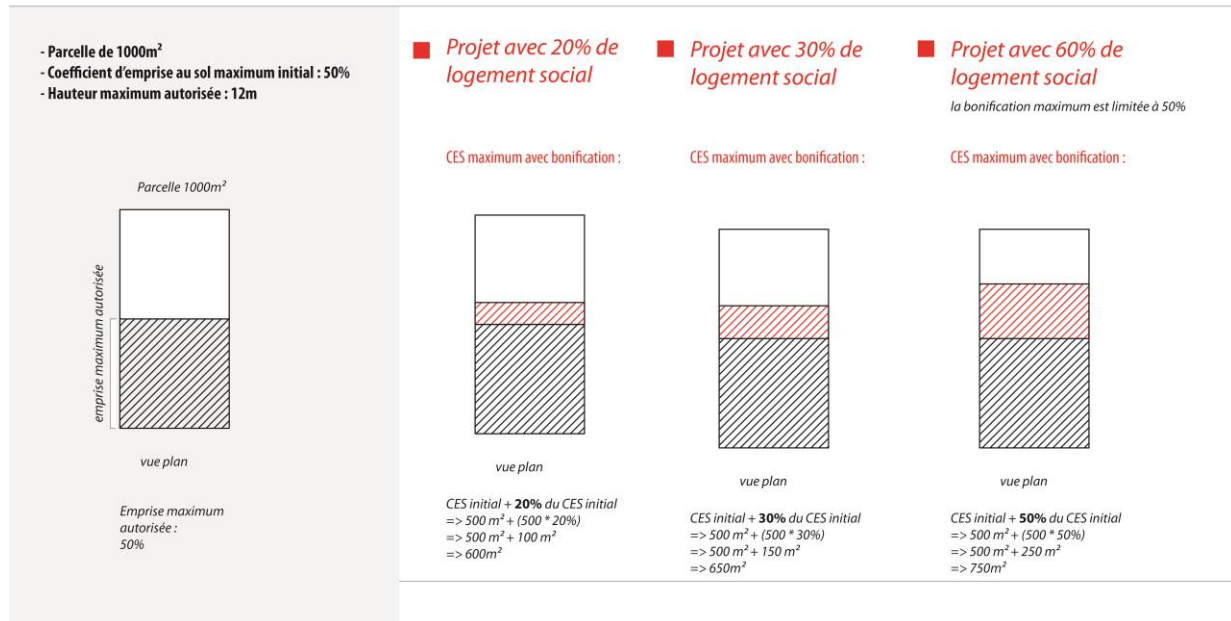
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UCV 1 et 2 L'emprise au sol maximale est fixée à 75 % de l'unité foncière pour les *constructions* réalisées en dessous du *terrain naturel* et à 50% pour les *constructions* en élévation au-dessus du *terrain naturel*.

En application de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme, les droits à construire sont augmentés en zone UCV 1 pour les unités foncières ayant une *façade* sur la rue Vuillefroy de Silly, la rue de l'Hôtel Dieu et la rue Notre-Dame, ainsi qu'au sein des emplacements réservés pour mixité sociale au titre des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme) figurants sur le document graphique : une *emprise au sol* majorée de 50% maximum est autorisée à condition que les *constructions* comportent des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.

Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Par exemple, si l'opération comporte 30% de logements sociaux, les droits à construire supplémentaires sont limités à 30%. Pour les opérations comportant plus de 50% logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, la majoration est plafonnée à 50% de droits à construire supplémentaires.

Exemple d'application en UCV 1 :



En UCV 3 L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de l'unité foncière pour les constructions réalisées en dessous du terrain naturel et à 60% pour les constructions en élévation au-dessus du terrain naturel.

Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements collectifs.

ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

En zone UCV 1, la hauteur maximum est fixée à :

- 12 mètres à l'égout en cas de toiture en pente soit R+3+c ;
- 12 mètres à l'attique en cas de toiture terrasse soit R+3+attique.

Dans tous les cas elle est fixée à 16 mètres au point le plus haut.

Toutefois pour les constructions ayant une façade rue Notre Dame, la hauteur maximum est fixée à :

- 9 mètres à l'égout en cas de toiture en pente soit R+2+c ;
- 9 mètres à l'attique en cas de toiture terrasse soit R+2+attique.

Dans tous les cas elle est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

En zone UCV 2, la hauteur maximum est fixée à :

- 7 m à l'égout en cas de toiture en pente soit R+1+c.

Dans tous les cas elle est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

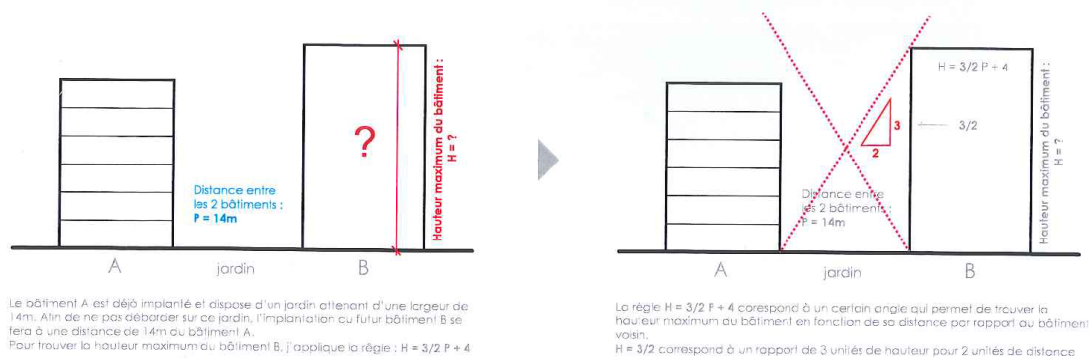
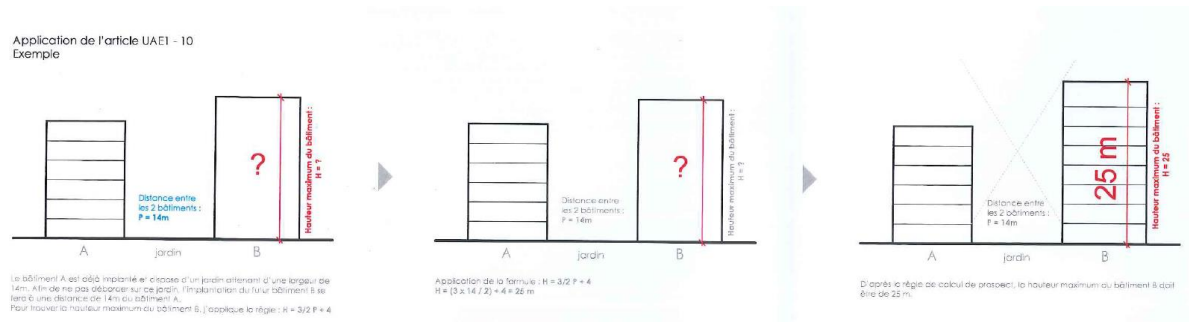
En zone UCV 3 : La hauteur maximum des **constructions** est fixée sur l'orientation d'aménagement et de programmation « Site Robert Schuman » et sur le document graphique. En l'absence d'indication la hauteur maximum est fixée à 22 mètre au point le plus haut (R+6).

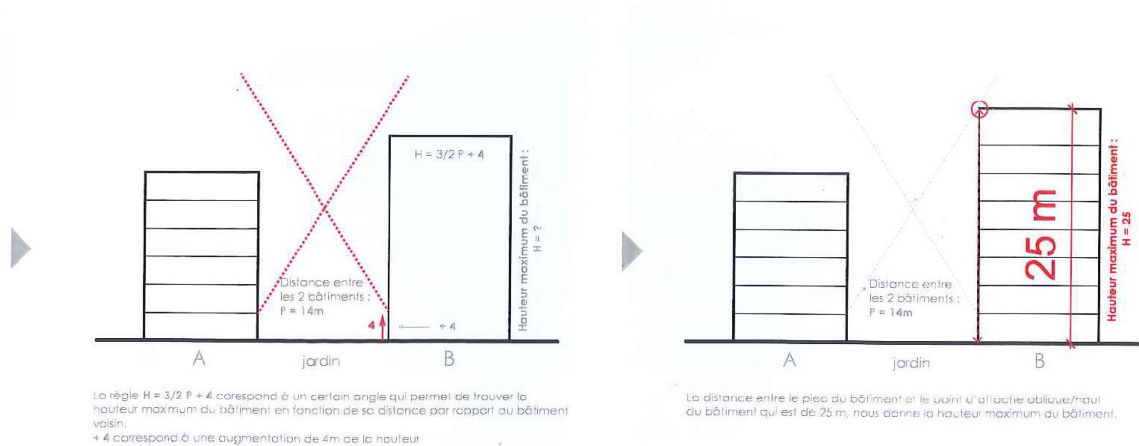
Gabarits-enveloppes des constructions ou parties de constructions à édifier en vis-à-vis des façades existantes ou projetés, et comportant des vues principales :

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

- a - d'une verticale dont la hauteur (H) égale à $3/2$ du prospect P mesuré entre les constructions en vis à vis et augmenté de 4m : $H = 3/2 P + 4$ Le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe est pris au niveau du plancher le plus bas comportant des pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis à vis.
- b - d'une oblique de pente $2/3$ élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

Lorsque la façade ou partie de façade d'une construction projetée n'est pas parallèle à la limite séparative, on utilise une valeur moyenne Pm du prospect mesuré perpendiculairement à la construction, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du prospect le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des $4/3$ du prospect le plus petit.





Au sein des secteurs de hauteur inscrits sur le document graphique :

- Côté rue Vuillefroy de Silly, dans une bande de 25 mètres depuis la *limite séparative* numérotée côté impair, la hauteur maximale autorisée est R+3 soit 13 mètres au *point le plus haut* ;
- Côté résidence de la Grosse Pierre, dans une bande de 10 mètres depuis la *limite séparative* située en vis-à-vis, la hauteur maximale autorisée est de R+4 soit 16 mètres au *point le plus haut* ;
- Côté Pavillons avenue de la Gare, dans une bande de 25 mètres depuis la *limite séparative* située en vis-à-vis, la hauteur maximale autorisée est de R+2 soit 9 mètres au *point le plus haut*.

10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

La hauteur des *constructions annexes* mesurées au *point le plus haut* ne peut excéder 3,50 mètres.

ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : En application de l'article R111-27 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.

11.1 – COMPOSITION GENERALE ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Tout projet architectural doit s'intégrer dans son environnement urbain.

Les *constructions* nouvelles peuvent :

- soit reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,
- soit adopter un parti pris architectural contemporain de qualité, sous réserve que le projet s'intègre dans le bâti avoisinant.

11.2 – LES TOITURES

Pour les *constructions* nouvelles de niveau supérieur à R+1, en cas de toitures terrasse, le dernier niveau doit être implantée en *attique*, l'emprise de ce dernier niveau ne devra pas excéder 70 % de l'emprise de la dalle de *couverture* du niveau intérieur. Le retrait du dernier niveau sera réalisé au moins sur la ou les *façades* sur rue.

Les *lucarnes*, les châssis ou fenêtres de toit, panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture doivent être intégrés à la conception d'ensemble de la *construction*.

Les panneaux solaires doivent être implantés en longueur, soit au plus près du *faîtage*, soit au plus près de l'*égout* du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture

Sont interdits : les toitures présentant l'aspect suivant : toitures ondulées, ou composées de larges plaques uniformes d'aspect plastique ou asphalté.

Les édicules et ouvrages techniques installés en toiture (tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible de l'espace public.

11.3 – LES FAÇADES

Les *façades* des *constructions* doivent présenter un aspect général en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

Les différentes couleurs des *façades* (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles sur la base du nuancier existant (présent dans les annexes informatives du présent PLU).

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en *façade* sur *voie* publique.

En cas de *constructions* neuves ou d'*extension* et de surélévation d'une *construction* existante, les caissons et les coulisses de volets roulants doivent être dissimulés à l'intérieur des *constructions*.

11.4 – LES ELEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de *saillie* sur la *voie* publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

11.5 – LES CLOTURES ET LES PORTAILS

Le dispositif de clôture, les matériaux et les couleurs doivent être choisis en harmonie avec les bâtiments et clôtures existantes à proximité.

Clôtures en limite de *voies* et *emprises publiques* :

En zones UCV 1 et UCV 2 :

- Pour les parcelles ayant une *façade* rue Notre-Dame ou rue Sainte-Geneviève, les clôtures doivent avoir une hauteur minimale de 1,70 mètre et ne pourront dépasser une hauteur de 3 mètres.
- Pour les autres parcelles, les clôtures seront réalisées :
 - o Soit sous la forme d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre ;
 - o Soit sous la forme d'un mur « bahut » d'une hauteur maximum de 0,60 mètre éventuellement surmonté d'un grillage, de grilles ou de lisses, l'ensemble ne devant excéder une hauteur de 1,8 mètre. La proportion plein/vide sera de 1/3, 2/3.

Les parties pleines des clôtures seront réalisées soit en pierre, soit recouvertes d'un enduit à l'ancienne.

Si le niveau du *terrain* est supérieur au niveau de la rue, la hauteur de la *clôture* sera calculée côté *terrain* (cas 1). Si le niveau du *terrain* est inférieur au niveau de la rue, la hauteur de la *clôture* sera calculée côté rue (cas 2).



En zone UCV 3 :

- Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres. Elles devront être constituées soit :
 - o Par un barreaudage simple qui ménage des transparences visuelles ;
 - o Par un mur « bahut » d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'un barreaudage simple qui ménage des transparences visuelles, il pourra être doublé d'une haie vive.

Clôtures en limites séparatives :

- Leur hauteur est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures seront réalisées :
 - o Soit sous la forme d'un grillage ou tout autre dispositif largement ajouré, éventuellement doublé d'une haie vive à l'intérieur de la parcelle ;
 - o Soit sous la forme d'un mur plein.

Portails et portillons

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la *clôture*, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et *clôtures* avoisinantes.

Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres ; sauf nécessité technique, leur largeur ne doit pas excéder 3,5 mètres.

11.6 – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU BATI ANCIEN PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL OU HISTORIQUE (ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les *constructions* reportées sur le document graphique comme *construction* et ensemble de *constructions* à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, ont été identifiés en raison de leur intérêt architectural et historique. Ils sont présentés en *annexes* du présent règlement, ainsi que le détail des protections qui s'y appliquent.

Dispositions particulière à respecter en cas de travaux à réaliser sur une *construction* repérée au titre du patrimoine

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des *façades* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de *modénature*).
- Les murs anciens constitués de matériaux apparents (pierre de meulière, brique...) ou revêtus d'enduits traditionnels à la chaux doivent être préservés et réhabilités à l'identique.
- Les toitures des *constructions* anciennes composées de petites tuiles plates anciennes doivent être conservées ou remplacées à l'identique. Les pentes des toitures, les charpentes anciennes doivent être conservées et réhabilitées.
- Les portes cochères, porches et *ouvertures* caractéristique du bâti ancien d'origine rurale doivent être conservés et remis en état.
- Les *extensions* et surélévations peuvent être conçues et réalisées soit en reprenant le style de l'architecture d'origine, soit en adoptant un parti architectural contemporain de qualité.

ARTICLE 12**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de *construction*, d'*extension*, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de logements à l'intérieur d'une même *construction*, des espaces doivent être prévus afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des *voies* et emprises publiques.

12.1 – NOMBRE DE PLACES À REALISER POUR LES VEHICULES MOTORISÉS

Le nombre total de places de stationnement obtenu en application des règles ci-dessous doit être arrondi au chiffre entier supérieur.

Nombre minimum de places à réaliser :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Il doit être réalisé au moins une place par tranche de 50 m² de *surface de plancher* avec au minimum une place par logement.
- En cas de *construction* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement.
- Les *places commandées* sont autorisées à condition qu'il y ait au minimum une place non commandée par logement.
- La suppression d'une place de stationnement n'est autorisée qu'à la condition que la place supprimée soit recréée sur l'unité foncière

Toutefois, pour les *constructions* à destination de logement situées dans un rayon de 500 m d'une station de *transport collectif structurant* :

- Il doit être réalisé au minimum 0,5 place de stationnement par logement pour la *construction* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement par logement pour les autres catégories de logements

Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.
- Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Les *places commandées* sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 5 chambres.

Pour les constructions et installations nécessaires au service public, d'une part, et les équipements collectifs n'entrant pas dans l'une des catégories visées au présent article, d'autre part, :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être évalué en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.

12.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE CAS D'EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou *extension* d'une *construction* existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (14/12/2015) à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher.
 - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1-1.

12.3 – PRESCRIPTIONS A RESPECTER EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

- Dans les *constructions* à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. L'espace vélo doit avoir une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- Dans les *constructions* à destination de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos d'une superficie représentant au minimum 0,75% de la *Surface de Plancher* totale de la *construction*. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements sur l'assiette foncière, intégré au bâtiment ou localisé à l'extérieur à condition qu'il soit couvert.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il devra être dimensionné en fonction de l'estimation des besoins estimés compte tenu de la nature de cet équipement.

ARTICLE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.1 – DISPOSITIONS GENERALES : PLANTATIONS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les projets de *construction* doivent tenir compte du site, c'est-à-dire du *terrain* et de son environnement ; ils doivent respecter la morphologie et les caractéristiques principales du site et conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige.

Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la *construction* ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des *terrains* voisins. Les espaces libres doivent comporter au moins un *arbre de haute tige* pour 200 m² de *terrain* libre de toute *construction* (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de *pleine terre* non revêtu d'au moins 2,5 m².

13.2 – PROPORTION D'ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION ET D'ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE

Le *terrain* doit être aménagé en maintenant des espaces libres de *construction* dont une partie doit être constituée d'espaces de *pleine terre*. Les superficies minimales requises de chacun de ces espaces sont fixées ci-après.

En UCV 1 et UCV 2 : 50 % de la surface de l'*unité foncière* devra rester libre de toute *construction* en élévation au-dessus du sol parmi lesquels :

- 15 % de la surface de l'*unité foncière* doivent rester en espace de *pleine terre* perméable,

- 15 % de la surface de l'*unité foncière* doivent rester en espace de *pleine terre* perméable ou en espace Eco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.

En UCV 3 :

- 10 % de la surface de l'*unité foncière* doivent rester en espace de *pleine terre* perméable,
- 10 % de la surface de l'*unité foncière* doivent rester en espace de *pleine terre* perméable ou en espace Eco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX *CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

15.1 – APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de *constructions* avec des appartements traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une *véranda* ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

15.2 – PROTECTION CONTRE LES VENTS

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les *constructions* et les espaces extérieurs.

ARTICLE 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX *CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute *construction* ou installation nouvelle doit être équipée en interne pour son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

La zone UR correspond aux quartiers résidentiels composés essentiellement d'habitations. Elle comporte trois secteurs :

La zone UR1 correspond aux quartiers composés d'immeubles d'habitation (les grandes résidences).

La zone UR2 correspond aux quartiers résidentiels réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble composés de maisons généralement mitoyennes implantées sur des parcelles de taille assez homogènes (principalement dans le quartier des Antes).

La zone UR3 correspond aux quartiers résidentiels composés de maisons individuelles réalisées de manière diffuses et implantées sur des *terrains* de taille variable (principalement dans le prolongement du centre ancien).

La zone UR4 correspond à un secteur de la rue du marché dont la vocation est de réaliser une opération de logements sociaux. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone UR, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* à destination d'entrepôts non liés à une autre activité
- Les *constructions* à destination industrielle
- La création de *terrain* de camping ou de parc résidentiel de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs ; l'installation de caravanes (pendant plus d'un mois par an) ; la création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts de matériaux et de déchets

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les *constructions* à destination d'activités artisanales sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent ni gêne ni nuisance pour les habitants, ni risque pour l'environnement.
- Les *constructions* à destination de commerce sont autorisées à condition que la surface affectée à l'activité commerciale n'excède pas 250 m² de *surface de plancher* par unité commerciale (surface de vente hors réserve).
- Dans les emplacements réservés fixés sur le document graphique au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme les *constructions* devront respecter la proportion de logements locatifs sociaux indiquée pour chaque emplacement.
- Dans les secteurs concernés par le Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport Paris-Orly, tels qu'ils figurent sur le Plan, dont une copie est jointe en annexe du présent dossier, les *constructions* ne sont autorisées que sous les conditions fixées aux articles L-112-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 4
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 5
SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

- **En zone UR 1 :** Les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* doivent être implantées en retrait par rapport à l'*alignement*, la marge minimum de retrait est fixée à la moitié de la hauteur (mesurée à l'égout ou à l'acrotère) de la *façade* située en vis-à-vis de l'*alignement* avec un minimum de 4 mètres.
- **En zones UR 2 et UR 3 :** Les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* doivent être implantées en retrait par rapport à l'*alignement*, la marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres.
- **En zone UR 4 :** Se référer au point 6-2-3 du présent article.

6.2– DISPOSITIONS PARTICULIERES

6.2.1 Dans toute la zone UR :

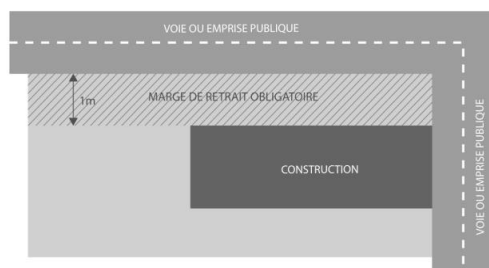
Sont autorisées dans les marges de retrait fixées au 6-1:

- les *constructions annexes* de moins de 6 m² d'*emprise au sol* dont la hauteur maximale n'excède pas 2,60 mètres. Dans les autres cas, les *constructions annexes* doivent respecter les règles fixées au 6.1.

6.2.2 Parcelles d'angle :

Pour les parcelles d'angle : par rapport à l'*alignement* de la *façade* sur rue la plus longue, la *façade* ou partie de *façade* de la *construction* doit s'implanter en retrait de 1 mètre minimum. Par rapport à l'autre *façade* sur rue, les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en retrait, en cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre par rapport à l'*alignement*. En cas de *façades* sur rue de longueurs identiques, les *façades* ou partie de *façade* de la *construction* peuvent être implantées à l'*alignement* par rapport à l'une des deux *façades* sur rue et en retrait d'un mètre minimum par rapport à l'autre *façade* sur rue.

Schéma : Marge de retrait pour les parcelles d'angle



6.2.3 Rue du Marché :

Les *constructions* situées rue du Marché doivent être implantées en retrait par rapport à l'*alignement*, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

6.2.4 Commerces :

Les *constructions* à destination de commerce peuvent être implantées à l'*alignement* par rapport à aux voies.

6.2.5 *Constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :

Les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*. Dans ce dernier cas la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre par rapport à l'*alignement*.

ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

7.1 – REGLES GENERALES

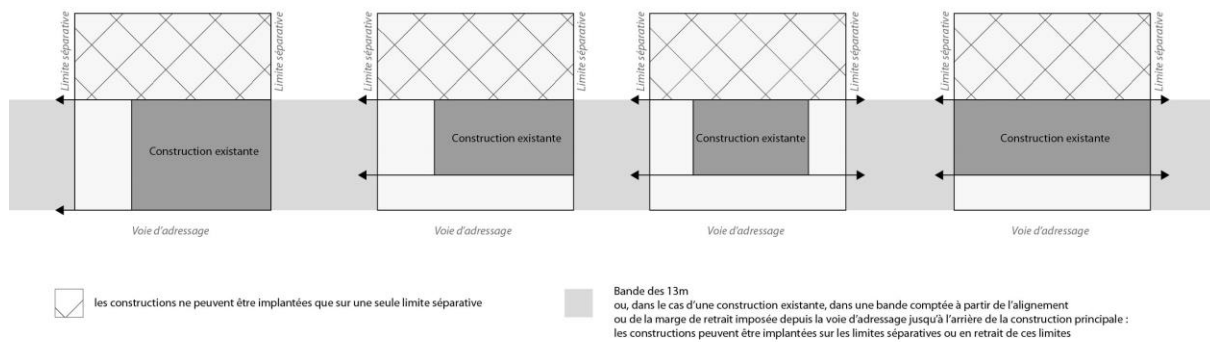
EN ZONE UR 1

Les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant les marges de retrait figurant au 7.2.

EN ZONES UR2 ET UR3

– IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

- **Dans une bande de 13 mètres** comptée à partir de l'*alignement* ou de la *marge de retrait* imposée depuis la *voie d'adressage* de la *construction* ou, dans le cas d'une *construction* existante, dans une bande comptée à partir de l'*alignement* ou de la *marge de retrait* imposée depuis la *voie d'adressage* jusqu'à la *façade* arrière de la *construction* principale : les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites en respectant les marges de retrait figurant au 7.2.
En cas d'implantation sur la limite, s'il existe déjà sur la parcelle voisine une *façade* ou partie de *façade* d'une *construction* déjà édifée en limite, la nouvelle *construction* doit, dans toute la mesure du possible, s'adosser à la *construction* existante.
- **Au-delà de cette bande** : les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* ne peuvent être implantées que sur une seule *limite séparative*, par rapport à l'autre limite elles doivent être implantées en retrait dans le respect des marges de retrait figurant au 7.2.



– IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PARCELLES

Les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle en respectant les marges de retrait figurant au 7.2.

EN ZONE UR 4

Les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites, en respectant les marges de retrait figurant au 7.2.

7.2 – MARGE MINIMUM D'IMPLANTATION A RESPECTER EN CAS D'IMPLANTATION EN RETRAIT

- Si la *façade*, la partie de *façade* ou la toiture en vis-à-vis de la *limite séparative* comporte des *ouvertures* créant une vue directe, la *façade* doit être implantée, par rapport à la *limite séparative* située en vis-à-vis, à une distance minimum de 4 mètres en rez-de-chaussée et de 8 mètres pour les niveaux supérieurs.
- Dans la zone UR 4 si la *façade*, la partie de *façade* ou la toiture en vis-à-vis de la *limite séparative* comporte des *ouvertures* créant une vue directe, la *façade* doit être implantée, par rapport à la *limite séparative* située en vis-à-vis, à une distance minimum de 6 mètres.
- Si la *façade*, la partie de *façade* ou la toiture en vis-à-vis de la *limite séparative* ne comporte pas d'*ouverture* ou ne comporte pas d'*ouverture* créant une vue directe, la *façade* doit être implantée à une distance minimum de 2,5 mètres.

7.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

7.3.1 Constructions annexes

Les *constructions annexes* de moins de 6 m² d'*emprise au sol* dont la hauteur maximale n'excède pas 2,60 mètres peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Dans les autres cas les *constructions annexes* doivent respecter les règles fixées aux alinéas précédents.

7.3.2 Lorsque la *limite séparative* correspond à la limite d'*emprise* d'une *voie privée* ouverte à la circulation, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.

7.3.3 Vérandas

La *marge de retrait* pour les *vérandas* créant des *vues* en vis-à-vis de la *limite séparative* est de 2,5 mètres minimum, à la condition que la *clôture* de la limite située face à la vue générée soit occultante et soit d'une hauteur minimum de 1,80m.

7.3.4 Piscines enterrées

Les piscines enterrées, n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur par rapport au *terrain naturel* (terrasses/margelles et *couverture* comprises) doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une

distance d'au moins 1 mètre, comptée en tout point de l'ouvrage (terrasses/margelles comprises). Dans les autres cas, les piscines doivent respecter les règles fixées aux alinéas précédents.

7.3.5 Les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

8.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Lorsque deux *façades* ou partie de *façade* de *constructions* principales implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux *façades* situées en vis-à-vis doit être de 8 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 5 mètres si aucune des *façades* ou partie de *façade* en vis-à-vis ne comporte d'*ouverture* créant des *vues*.

8.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

8.2.1 La distance minimale entre la *façade* ou partie de *façade* d'une *construction* principale et une *construction* annexe ou entre deux *constructions annexes* doit être au moins égale à 2 mètres.

8.2.2 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les *façades* de *constructions* existantes à la date d'approbation du présent règlement (14/12/2015) à condition de ne pas créer de vue directe à moins de 8 mètres de la *façade* en vis-à-vis. Cette distance est réduite à 4 mètres pour les *ouvertures* en sous-sol et/ou rez de chaussée,
- pour les installations nécessaires aux services publics et les équipements collectifs,

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – DISPOSITIONS GENERALES

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée de la manière suivante :

Zone UR 1 : l'*emprise au sol* maximum est fixée à 30 % de l'unité foncière.

Zone UR 2 :

- Pour les premiers 300 m² de *terrain*, l'*emprise au sol* est fixée à 50% de l'unité foncière,
- Pour les m² au-delà de 300 m², l'*emprise au sol* est fixée à 40% de l'unité foncière

Exemple de calcul pour une parcelle de 384 m² :

$$\begin{aligned} \text{Emprise au sol} &= 300 \times 50\% + 84 \times 40\% \\ &= 183 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Zone UR 3 :

- l'*emprise au sol* est fixée à 40% de l'unité foncière

Par ailleurs, l'emprise au sol maximale par bâtiment autonome est fixée à 150 m². Si l'emprise au sol autorisée en application de l'article 9 dépasse 150 m² elle devra être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont aucune ne pourra présenter une emprise au sol supérieure à 150 m².

Zone UR4

- l'emprise au sol est fixée à 40% de l'unité foncière

9.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'emprise maximum des abris de jardins est limitée à 12 m² à raison d'un seul abri de jardin par logement.

ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

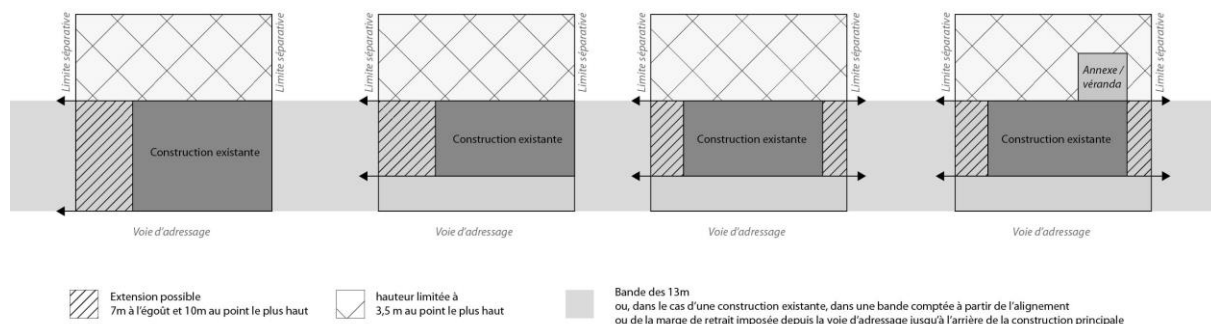
Zone UR 1, la hauteur maximum est fixée à :

- 18 mètres à l'égout en cas de toiture en pente
 - 18 mètres à l'attique en cas de toiture terrasse
- Et dans tous les cas elle est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

Zone UR 2 :

Sur l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UR 2 rue du Fief

- Dans une bande de 13 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de retrait imposée depuis la voie d'adressage de la construction ou, dans le cas d'une construction existante, dans une bande comptée à partir de l'alignement ou de la marge de retrait imposée depuis la voie d'adressage jusqu'à la façade arrière de la construction principale : la hauteur maximum est fixée à 7 mètres à l'égout et à 10 mètres au point le plus haut, soit R+1+C.
- Au-delà de cette bande: la hauteur maximum est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut, soit une construction à rez-de-chaussée uniquement.
- Dans tous les cas, les extensions des constructions existantes à la date d'application du présent règlement ne sont autorisées qu'en rez-de-chaussée, à l'exception des extensions latérales par rapport à la voie d'adressage ne dépassant pas l'emprise de la construction existante, hors annexes et vérandas qui peuvent atteindre les hauteurs fixées au premier alinéa.



Dans le secteur UR 2 rue du Fief la hauteur maximum est fixée à 10 mètre à l'égout du toit et à 13 mètres au point le plus haut soit R+2+c.

Zone UR 3, la hauteur maximum est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 9 mètres au point le plus haut, soit R+1+c ou R+1+un étage en *attique* (retrait)

Zone UR4 : La hauteur maximale des *constructions* est fixée sur l'orientation d'aménagement et de programmation.

10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

La hauteur des *constructions annexes* mesurées au *point le plus haut* de la *construction* ne peut excéder 3,50 mètres.

ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : En application de l'article R111-27 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.

11.1 – COMPOSITION GENERALE ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Tout projet architectural doit s'intégrer dans son environnement urbain.

Les *constructions* nouvelles peuvent :

- soit reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,
- soit adopter un parti pris architectural contemporain de qualité, sous réserve que le projet s'intègre dans le bâti avoisinant.

11.2 – LES TOITURES

En cas de toiture à pente, les panneaux solaires doivent être implantés en longueur, soit au plus près du *faîtage*, soit au plus près de l'égout du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture.

Les édicules et ouvrages techniques installés en toiture (tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics.

En zone UR 2 : Les toitures doivent être à pentes.

Toutefois les toitures terrasse sont autorisées pour les *extensions* en rez-de-chaussée et les *vérandas* dont la hauteur ne doit pas excéder 3,5 mètres au-dessus du *terrain naturel*.

Les *lucarnes*, les châssis ou fenêtres de toit, panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture doivent être intégrés à la conception d'ensemble de la *construction*.

Sont interdites les toitures d'aspects ondulées, ou composées de larges plaques uniformes d'aspect plastique ou asphalté.

En zones UR1, UR3 et UR4 : les toitures terrasses sont autorisées. En cas de toitures terrasse de niveau supérieur à R+1, le dernier niveau doit être implantée en *attique*, l'emprise de ce dernier niveau ne devra pas excéder 70 % de l'emprise de la dalle de *couverture* du niveau inférieur. Dans le secteur UR4, le retrait du dernier niveau sera réalisé en priorité **sur la ou les façades donnant sur rue ou sur l'espace public**.

11.3 – LES FAÇADES

Les *façades* des *constructions* doivent présenter un aspect général en harmonie avec l'environnement.

Les différentes couleurs des *façades* (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles sur la base du nuancier existant (présent dans les annexes informatives du présent PLU).

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en *façade* sur *voie* publique.

En cas de *constructions* neuves ou d'*extension* et de surélévation d'une *construction* existante, les caissons et les coulisses de volets roulants doivent être dissimulés à l'intérieur des *constructions*.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit

11.4 – LES ELEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de *saillie* sur la *voie* publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

11.5 – LES CLOTURES ET LES PORTAILS

Dispositions générales

Le dispositif de clôture, les matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les bâtiments et clôtures existantes à proximité.

La hauteur maximale d'une *clôture*, en limite de voie et emprise publique, ou en *limite séparative*, ne doit pas excéder 2 mètres.

Dans tous les cas sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : aspects carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.

Les clôtures seront réalisées :

- Soit sous la forme d'un grillage ou tout autre dispositif largement ajouré, éventuellement doublé d'une haie vive côté emprise publique lorsque l'implantation est du côté de la voie ou emprise publique ; et à l'intérieur de la parcelle lorsque la clôture est en limite séparative.

- Soit sous la forme d'un mur plein, à l'exception des parcelles donnant sur la rue du Parc, rue des Sources, rue du Fief ainsi que les opérations suivantes : lotissement Terre et familles, Cottage Tolbiac où les murs sont interdits. Dans ces secteurs, les autres prescriptions 1, 3 et 4 seront respectées.

- Soit sous la forme d'un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un barreaudage ou tout autre dispositif largement ajouré. La proportion plein/vider sera de 1/3 (plein) 2/3 (vide) »

- **Les linéaires de clôture composés d'une haie végétale faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être préservés.** Elles peuvent être doublées d'un grillage.

Portails et portillons

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la *clôture*, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et *clôtures* avoisinantes.

Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres ; sauf nécessité technique, leur largeur ne doit pas excéder 3,5 mètres.

ARTICLE 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de *construction*, d'*extension*, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de logements à l'intérieur d'une même *construction*, des espaces doivent être prévus afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des *voies* et emprises publiques.

12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER

Les normes sont définies en fonction de la nature de la *construction*. Le nombre total de places de stationnement issu de l'application des règles mentionnées ci-dessous doit être arrondi au chiffre entier supérieur.

Le nombre minimum de places à réaliser est de :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- il doit être réalisé au moins une place par tranche de 50 m² de *surface de plancher* avec au minimum une place par logement.
- En cas de *construction* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement.
- Les *places commandées* sont autorisées à condition qu'il y ait au minimum une place non commandée par logement.
- La suppression d'une place de stationnement n'est autorisée qu'à la condition que la place supprimée soit recréée sur l'unité foncière

Toutefois, pour les *constructions* à destination de logement situées dans un rayon de 500 m d'une station de *transport collectif structurant* :

- Il doit être réalisé au minimum 0,5 place de stationnement par logement pour la *construction* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement par logement pour les autres catégories de logements

Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.
- Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Les *places commandées* sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier:

- 1 place de stationnement pour 5 chambres.

Pour les constructions et installations nécessaires au service public, d'une part, et les équipements collectifs n'entrant pas dans l'une des catégories visées au présent article, d'autre part :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être évaluée en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.

12.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE CAS D'UNE EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou *extension* d'une *construction* existante à destination d'habitation et

régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (14/12/2015) à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- a) qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher.
- b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1-1.

12.3 – PRESCRIPTIONS A RESPECTER EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

- Dans les *constructions* à destination d'habitation comportant plus de 2 logements, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. L'espace vélo doit avoir une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- Dans les *constructions* à destination de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos d'une superficie représentant au minimum 0,75% de la *Surface de Plancher* totale de la *construction*. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements sur l'assiette foncière, intégré au bâtiment ou localisé à l'extérieur à condition qu'il soit couvert.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il devra être dimensionné en fonction de l'estimation des besoins estimés compte tenu de la nature de cet équipement.

ARTICLE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.1 – DISPOSITIONS GENERALES : PLANTATIONS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les projets de *construction* doivent tenir compte du site et de son environnement ; ils doivent respecter la morphologie et les caractéristiques principales du site et conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige. Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la *construction* ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des *terrains* voisins. Les espaces libres doivent comporter au moins un *arbre de haute tige* pour 200 m² de *terrain* libre de toute *construction* (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de *pleine terre* non revêtu d'au moins 2,5 m².

13.2 – PROPORTION D'ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION ET D'ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE

Le *terrain* doit être aménagé en maintenant des espaces libres de *construction* comprenant une proportion d'espace de *pleine terre* perméable. Les **superficies minimales** requises pour chacun de ces espaces sont fixées ci-après.

En UR 1 : 20% de la surface de l'*unité foncière* doivent rester en espace de *pleine terre* et **de plus**, 20% de la surface de l'*unité foncière* doivent rester en espace de *pleine terre* ou espace éco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.

En UR 2 : les deux règles suivantes doivent être appliquées de manière cumulative :

- Pour les 300 premiers m² de *terrain* : 25% de cette surface doivent rester en espace de *pleine terre* perméable.
- Pour les m² au-delà : 40% de cette surface doivent rester en espace de *pleine terre* perméable.

Exemple de calcul pour une parcelle de 384 m² :

$$\begin{aligned} \text{Pleine terre} &= 300 \times 25\% + 84 \times 40\% \\ &= 108 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

En UR 3 :

- 25% de la surface de l'*unité foncière* doivent rester en espace de *pleine terre* perméable
- 15% de la surface de l'*unité foncière* doivent rester en espace de *pleine terre* ou espace éco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.

En UR 4

- 25% de la surface de l'*unité foncière* doivent rester en espace de *pleine terre* perméable
- 10% de la surface de l'*unité foncière* doivent rester en espace de *pleine terre* ou espace éco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.

ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc.) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

15.1 – APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de *constructions* avec des appartements traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une *véranda* ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

15.2 – PROTECTION CONTRE LES VENTS

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les *constructions* et les espaces extérieurs.

ARTICLE 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute *construction* ou installation nouvelle doit être équipée en interne pour son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est réservée à l'implantation de *constructions* ou installations nécessaires au service public ainsi qu'aux équipements collectifs.

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone UE, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* à destination d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, d'exploitation agricole ou forestière
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts de matériaux et de déchets
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs tels qu'ils sont réglementés par les articles R410-1 et suivants et R421-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les *constructions* à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaire au fonctionnement d'installations nécessaires au service public ou à des *équipements collectifs* (surveillance, permanence, gardiennage, etc.).

ARTICLE 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 5

SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* nouvelles peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la *marge de retrait* est fixée à 3 mètres.

ARTICLE 7

IMPLANTATION DES *CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Les *façades* ou parties de *façades* des *constructions* peuvent être implantées en *limite séparative* ou en retrait des limites séparatives. En cas d'implantation en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Lorsque la *limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une *voie privée* ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES *CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL DES *CONSTRUCTIONS*

L'*emprise au sol* est fixée à 75% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMALE DES *CONSTRUCTIONS*

La *hauteur des constructions* est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu'au *point le plus haut* de la *construction*.

La *hauteur des constructions* ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur des *constructions* destinées à des équipements publics à vocation scolaire et sportive n'est pas règlementée.

ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR DES *CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les *constructions* ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, aux perspectives monumentales.

Les *constructions*, installations et leurs *clôtures* doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. Les murs anti-bruit sont autorisés aux abords de la voie ferrée.

Tout projet de *construction* doit tenir compte du site, c'est-à-dire du *terrain d'assiette* du projet et de son environnement, en respecter la morphologie et les caractéristiques principales, et conserver dans toute la mesure du possible les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige

ARTICLE 12**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le nombre de places de stationnement à réaliser pour les *véhicules motorisés* doit être évalué en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.

Pour le stationnement vélo, se référer aux dispositions générales.

ARTICLE 13**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

L'*unité foncière* doit être aménagée en maintenant des espaces libres de *construction* comprenant une proportion d'espace de *pleine terre*.

20% minimum de la surface de l'*unité foncière* doivent rester en espace de *pleine terre* perméable et/ou espace éco aménageable sur dalle au niveau du sol ou en élévation.

Les espaces éco-aménageables sur dalle, stationnement et toitures végétalisées peuvent être considérés comme de la *pleine terre* à raison de :

- 2m² = 1m² de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle de plus de 60cm.
- 3m² = 1m² de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle comprise entre 60cm et 15 cm.

ARTICLE 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de *règle*.

ARTICLE 15**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE 16**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute *construction* ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE 1 (ICADE)

La zone UAE1 correspond à l'*unité foncière* ICADE qui est destinée à l'accueil d'activités économiques. Le règlement favorise une évolution du site actuel vers un parc d'activités tertiaires dans un environnement et un paysage de qualité.

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone UAE1, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

ARTICLE 1

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS

- L'*ouverture* et l'exploitation des carrières, ainsi que les *constructions* ou installations destinées au stockage ou au traitement des déchets, ainsi que les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules,
- La création de *terrain* de camping ou de parc résidentiel de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs ; l'installation de caravanes (pendant plus d'un mois par an) ; la création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre qui n'ont pas de rapport avec l'activité de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de *construction* ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

ARTICLE 2

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITION

- Les logements, à condition qu'ils soient nécessaires pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement d'une activité économique.
- Les *constructions* à destination de commerces à condition que la surface de vente n'excède pas 400 m² par unité commerciale.
- Dans les bandes de 200 mètres, situées de part et d'autre des voies de circulation classées axes bruyants, les *constructions* à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 6 juin 1986 pris en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983.
- Dans les secteurs concernés par le Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport Paris-Orly, tels qu'ils figurent sur le Plan, dont une copie est jointe en annexe du présent dossier, les *constructions* ne sont autorisées que sous les conditions fixées aux articles L112-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 5

SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Les *constructions* doivent être implantées à l'intérieur des îlots figurant sur le document graphique.

La partie verticale de la *façade* ou partie de *façade* de tout bâtiment à construire au droit d'une voie publique peut être implantée à l'*alignement* ou en retrait de l'*alignement*, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de *façades* des *constructions* implantées en retrait de l'*alignement* ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

Toutefois, le long et de chaque côté de la rue des Solets entre l'avenue de la Gare et l'avenue Charles Lindbergh, les *constructions* doivent être implantées en retrait de minimum 10 mètres.

Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :

Les *façades* ou partie de *façade des constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*. Dans ce dernier cas la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre par rapport à l'*alignement*.

ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Lorsque la *limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une *voie privée* ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.

La partie verticale de la *façade* ou partie de *façade* de tout bâtiment à construire au droit d'une *limite séparative* peut être implantée sur la *limite séparative* ou en retrait de la *limite séparative*, dans le respect de la disposition suivante : sur un même îlot, le cumul des linéaires de *façades* des *constructions* implantées en retrait de la *limite séparative* ne pourra représenter plus de 50% du linéaire développé de cet îlot. En cas d'implantation en retrait la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :

Les *façades* ou partie de *façade des constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

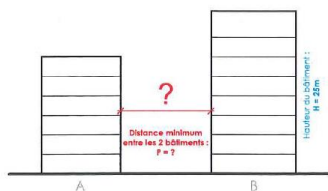
Gabarits-enveloppes des constructions ou parties de constructions à édifier en vis-à-vis des façades existantes ou projetées, et comportant des vues principales :

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

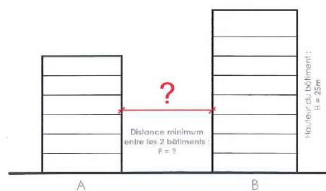
- a - d'une verticale dont la hauteur (H) égale à $3/2$ du prospect P mesuré entre les constructions en vis à vis et augmenté de 4m : $H = 3/2 P + 4$ Le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe est pris au niveau du plancher le plus bas comportant des pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis à vis.
- b - d'une oblique de pente $2/3$ élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

Lorsque la façade ou partie de façade d'une construction projetée n'est pas parallèle à la limite séparative, on utilise une valeur moyenne Pm du prospect mesuré perpendiculairement à la construction, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du prospect le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des $4/3$ du prospect le plus petit.

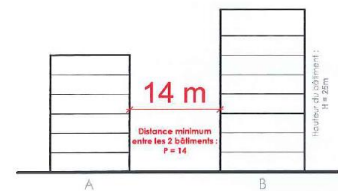
Applicatif de l'article UAE1 - 8
Exemple



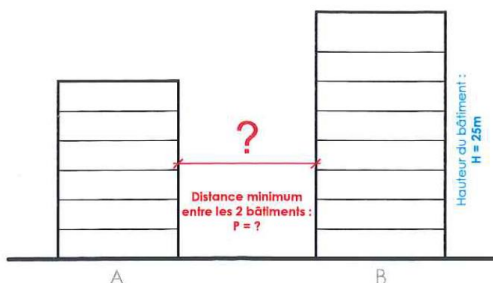
Le bâtiment A est déjà implanté. Le futur bâtiment B nécessite une hauteur de 25m afin de contenir un programme donné. Pour implanter le bâtiment B et donc trouver la distance minimum entre le bâtiment A et le bâtiment B, j'applique la règle : $P = 2/3 H - 4$.



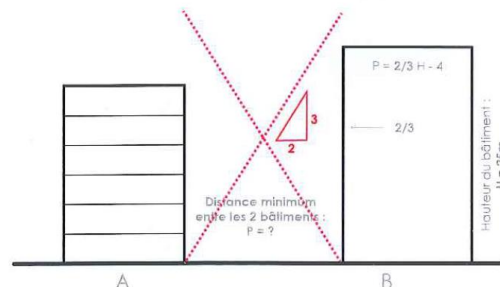
Application de la formule : $P = 2/3 H - 4$
 $P = 2 \times (25 - 4) / 3 = 14$



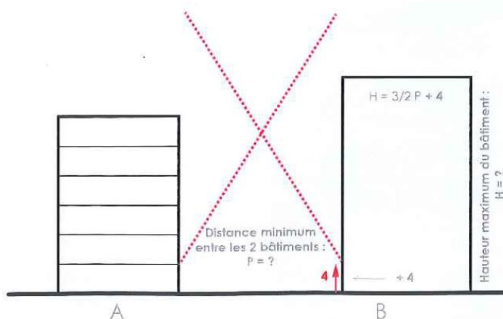
D'après la règle de calcul de prospect, la distance ou prospect entre le bâtiment A et le bâtiment B doit être de 14m minimum.



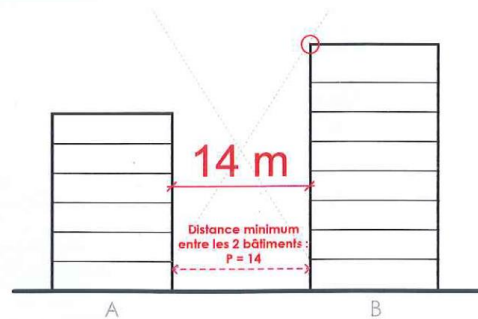
Le bâtiment A est déjà implanté. Le futur bâtiment B nécessite une hauteur de 25m afin de contenir un programme donné. Pour implanter le bâtiment B et donc trouver la distance minimum entre le bâtiment A et le bâtiment B, j'applique la règle : $P = 2/3 H - 4$.



La règle $P = 2/3 H - 4$ correspond à un certain angle qui permet de trouver la distance minimum entre le bâtiment A et le bâtiment B. $P = 2/3$ correspond à un rapport de 2 unités de distance entre deux bâtiments pour 3 unités de hauteur.



La règle $P = 2/3 H - 4$ correspond à un certain angle qui permet de trouver la hauteur maximum du bâtiment en fonction de sa distance par rapport au bâtiment voisin. - 4 correspond à une augmentation en hauteur de 4 m de l'oblique obtenue.



La distance entre le bâtiment A et le point d'attache oblique/haut du bâtiment qui est de 14 m, nous donne la distance entre le bâtiment A et le bâtiment B.

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les *constructions* seront obligatoirement implantées à l'intérieur des îlots de constructibilité mentionnés sur le document graphique.

L'*emprise au sol* maximum autorisée est fixée à 70 % de la surface de l'îlot en sous-sol et à 60 % en élévation au-dessus du sol.

Les surfaces de dalles terrasses aménagées en espaces libres ne sont pas prises en compte dans ce calcul.

**ARTICLE 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

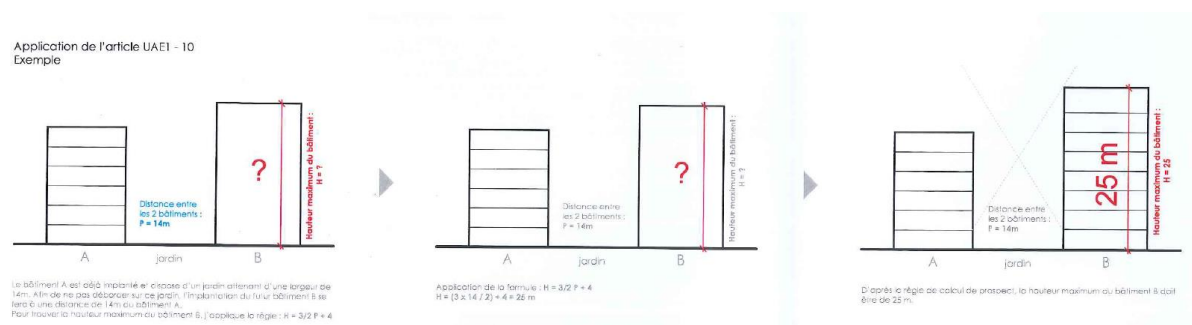
La hauteur maximale des *constructions* ne pourra excéder 35 mètres au point le plus haut.

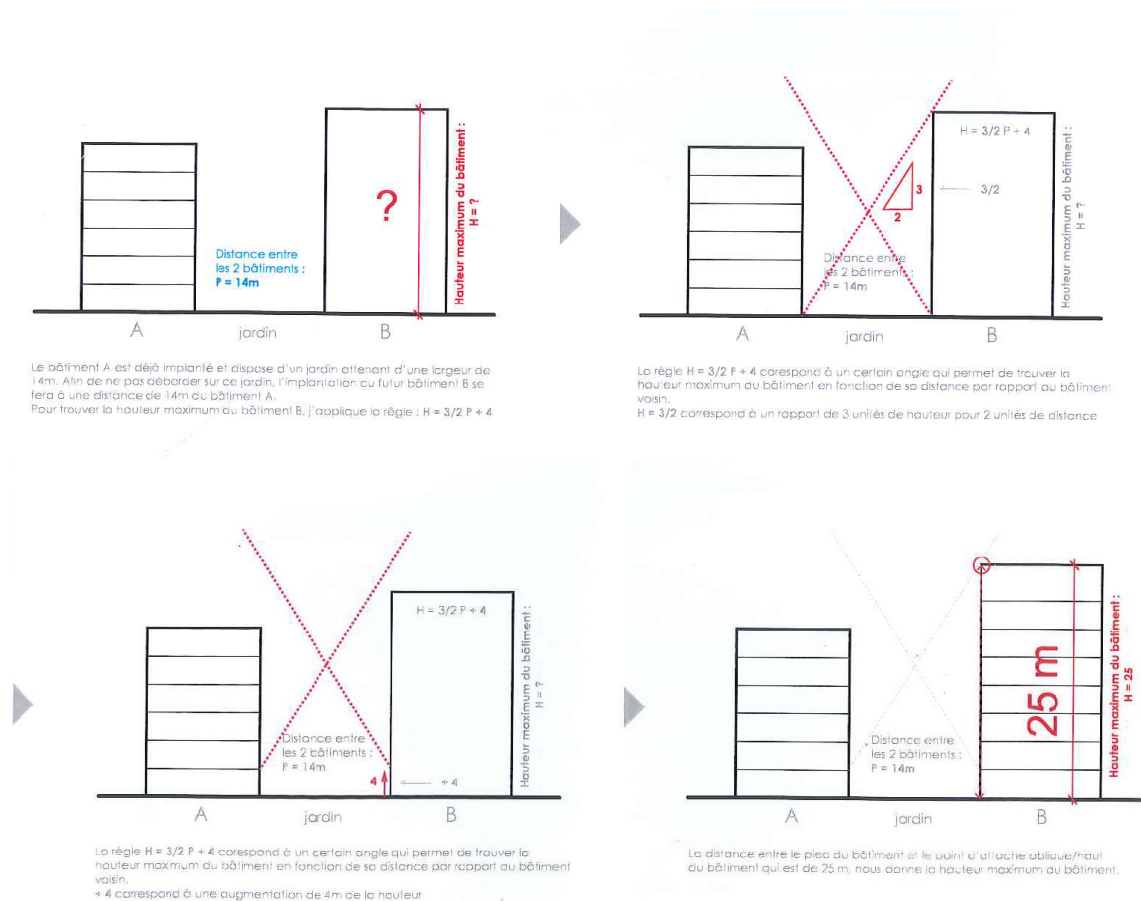
Gabarits-enveloppes des *constructions* ou parties de *constructions* à édifier en vis-à-vis des *façades* existantes ou projetées et comportant des *vues* principales.

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

- a - d'une verticale dont la hauteur (H) égale à 3/2 du prospect P mesuré entre les *constructions* en vis à vis et augmenté de 4m : $H = 3/2 P + 4$. Le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe est pris au niveau du plancher le plus bas comportant des pièces principales s'éclairant sur la *façade* du bâtiment en vis à vis.
- b - d'une oblique de pente 2/3 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

Lorsque la *façade* ou partie de *façade* d'une *construction* projetée n'est pas parallèle à la *limite séparative*, on utilise une valeur moyenne Pm du prospect mesuré perpendiculairement à la *construction*, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du prospect le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 du prospect le plus petit.





10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans une bande de 25m depuis la *limite séparative* des logements situés rue du marché et avenue de la gare, la hauteur maximale autorisée est R+2, soit 9m au point le plus haut, comme indiqué sur le plan de zonage.

ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les *constructions* avoisinantes. Ils doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et donner des garanties de bonne conservation.

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

Les *terrains* non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte, ni à l'harmonie des paysages ni à l'architecture de la zone ou du secteur.

En cas de *clôture* :

- Favoriser leur réalisation en maçonnerie, ou en serrurerie ouvragée ou menuisée.
- Elles doivent être conçues en harmonie avec les bâtiments.
- Les grillages simples et industriels sont interdits.
- Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.
- Exceptionnellement dans le cadre d'une intégration au caractère environnant, une clôture

- de type mur plein pourra être autorisée, elle ménagera alors des *ouvertures* partielles.
- Les éléments techniques seront intégrés aux clôtures.
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,20 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs anti-bruits réalisés le long des voies ferrées.

ARTICLE 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de *construction* l'exige (espaces verts notamment) les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

12.1 – NOMBRE DE PLACES A REALISER PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION POUR LES VEHICULES MOTORISES

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'aménagement d'au moins :

- Habitation : une place par logement
- Bureaux :
 - Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.
 - Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Industrie, artisanat et entrepôts : une place pour 100 m² de *surface de plancher* affectée à l'activité.
- Commerce : Une place par tranche de 40 m² de surface de vente affectée à l'activité avec au minimum une place par commerce.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur *terrain* les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.

12.2 – STATIONNEMENT VELO

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal de logement, l'espace doit occuper une superficie de 0,75 m² de *surface de plancher* par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² de *surface de plancher* par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² de *surface de plancher* ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux et d'hôtellerie, l'espace doit occuper une superficie représentant 0,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements sur l'assiette foncière, intégré au bâtiment ou localisé à l'extérieur à condition qu'il soit couvert. **ARTICLE 13**

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.1 – LES ESPACES LIBRES doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des *terrains* voisins. Devra être conservé ou planté un arbre à haute tige pour 600 m² de *terrain*.

La protection des plantations existantes devra être assurée dans toute la mesure du possible.

13.2 – LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES DOIVENT ETRE RESPECTEES POUR CHAQUE ILOT

30 % de la surface de l'ilot doit être aménagé en espace de *pleine terre* ou en espace éco aménageable.

Les espaces verts sur dalle, stationnement et toitures végétalisées peuvent être considérés comme de la *pleine terre* à raison de :

- 2m² = 1m² de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle de plus de 60cm.
- 3m² = 1m² de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle comprise entre 60cm et 15 cm.

ARTICLE 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

ARTICLE 15**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

15.1 – APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de *constructions* avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

15.2 – PROTECTION CONTRE LES VENTS

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les *constructions* et les espaces extérieurs.

ARTICLE 16**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute *construction* ou installation nouvelle doit être équipée en interne pour son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE 2 (DELTA)

La zone UAE 2 correspond à la zone d'activités à dominante d'accueil d'activités hôtelières dite « DELTA ». Cette zone devrait conserver sa vocation actuelle tout en pouvant évoluer afin de permettre aux activités actuelles de se renforcer et de répondre à l'évolution des besoins.

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone UAE 2, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'*ouverture* et l'exploitation des carrières, ainsi que les *constructions* ou installations destinées au stockage ou au traitement des déchets, ainsi que les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules.
- La création de *terrain* de camping ou de parc résidentiel de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs ; l'installation de caravanes (pendant plus d'un mois par an) ; la création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre qui n'ont pas de rapport avec l'activité de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de *construction* ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les *constructions* à destination de commerces à condition que la surface de vente n'excède pas 400 m² par unité commerciale.

ARTICLE 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 5

SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 2 mètres par rapport à l'*alignement*.

Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :

Les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*. Dans ce dernier cas la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre par rapport à l'*alignement*.

ARTICLE 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsque la *limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une *voie privée* ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.

En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 5 mètres de la *limite séparative*.

Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :

Les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

ARTICLE 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

En cas d'implantation de *constructions* non contigües sur une même unité foncière, entre chaque *façade* ou partie de *façade* des *constructions* les marges de retrait devront être au moins égales à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'*acrotère* avec un minimum de 8 mètres.

ARTICLE 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'*emprise au sol* maximum autorisée est fixée à 60 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des *constructions* est fixée à 50 mètres au point le plus haut.

ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de *constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

ARTICLE 12**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Stationnement pour les véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être évaluée en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.

Pour les *constructions* à destination de bureau, il est imposé :

- 1 place de stationnement maximum par tranche de 60m² de surface de plancher.

Pour les *constructions* à destination de commerce, il est imposé :

- 1 place de stationnement minimum par tranche de 400 m² de surface de plancher.

Stationnement pour les vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus et réalisés en fonction des besoins estimés compte tenu de l'usage futur des *constructions*. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements sur l'assiette foncière, intégré au bâtiment ou localisé à l'extérieur à condition qu'il soit couvert.

ARTICLE 13**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des *terrains* voisins.

10 % minimum de la parcelle doivent rester en espace de pleine terre.

Les espaces verts écoaménageables (espaces sur dalle, stationnement et toitures végétalisées) peuvent être considérés comme de la *pleine terre* à raison de :

- 2m² = 1m² de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre de plus de 60cm.
- 3m² = 1m² de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre comprise entre 60cm et 15 cm.

ARTICLE 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

ARTICLE 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

15.1 – APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de *constructions* avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

15.2 – PROTECTION CONTRE LES VENTS

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les *constructions* et les espaces extérieurs

ARTICLE 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute *construction* ou installation nouvelle doit être équipée en interne pour son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE 3 (Marché d'Intérêt National de Paris-Rungis)

La zone UAE3 correspond à l'emprise du MIN (Marché d'Intérêt National de Rungis).

C'est un site qui accueille une activité économique très spécifique qui sera conservée, mais qui devrait pouvoir évoluer au cours des années à venir afin de répondre à l'évolution des besoins : densification du site se traduisant par des *constructions* plus hautes, d'avantages d'espaces verts, une meilleure qualité environnementale

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone UAE 3, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'*ouverture* et l'exploitation des carrières, ainsi que les *constructions* ou installations destinées au stockage ou au traitement des déchets, ainsi que les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules,
- La création de *terrain* de camping ou de parc résidentiel de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs ; l'installation de caravanes (pendant plus d'un mois par an) ; la création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre qui n'ont pas de rapport avec l'activité de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de *construction* ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

les logements sont autorisés à condition, d'une part, d'être en rapport et nécessaires aux activités exercées dans le marché et, d'autre part, qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage du marché, ainsi qu'aux apprentis et salariés des entreprises du marché.

ARTICLE 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 5**SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

ARTICLE 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait par rapport à l'*alignement*.

En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 0,50 mètre par rapport à l'*alignement*.

Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :

Les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*. Dans ce dernier cas la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre par rapport à l'*alignement*.

ARTICLE 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Les *façades* ou parties de *façades* des *constructions* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsque la *limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une *voie privée* ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.

En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 4 m de la *limite séparative*.

Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :

Les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

ARTICLE 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

En cas d'implantation de *constructions* non contiguës sur une même unité foncière, entre chaque *façade* ou partie de *façade* de *construction* les marges de retrait devront être au moins égales à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'*acrotère* avec un minimum de 8 mètres.

ARTICLE 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

ARTICLE 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des *constructions* est fixée à 30 mètres.

ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de *constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

ARTICLE 12**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Stationnement pour les véhicules motorisés :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être évaluée en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.

Cependant, pour les *constructions* à destination de bureau, il est imposé :

- 1 place de stationnement maximum par tranche de 60m² de surface de plancher.

Stationnement pour les vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus et réalisés en fonction des besoins estimés compte tenu de l'usage futur des *constructions*. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements sur l'assiette foncière, intégré au bâtiment ou localisé à l'extérieur à condition qu'il soit couvert.

ARTICLE 13**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des *terrains* voisins.

15% minimum de l'unité foncière doit rester en espace de pleine terre ou éco aménageable.

Les espaces éco-aménageable sur dalle, stationnement et toitures végétalisées peuvent être considérés comme de la *pleine terre* à raison de :

- 2m² = 1m² de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle de plus de 60cm.
- 3m² = 1m² de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle comprise entre 60cm et 15 cm.

ARTICLE 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 15
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

15-1- APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de *constructions* avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

15-2- PROTECTION CONTRE LES VENTS

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les *constructions* et les espaces extérieurs.

ARTICLE 16
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute *construction* ou installation nouvelle doit être équipée en interne pour son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE 4 (Sogaris)

La zone UAE 4 correspond d'une part au secteur de la SOGARIS qui fait l'objet de 3 unités foncières. Cette base logistique qui joue un rôle très important à l'échelle régionale et plus particulièrement pour la partie dense de l'agglomération parisienne devra pouvoir évoluer dans les années à venir compte tenu d'un certain nombre de paramètres : mutation de l'activité logistique en Ile-de- France, besoins des entreprises de transports, diversification de l'activité, recherche d'une meilleure qualité paysagère et environnementale. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

La zone accueille également le projet de Cité de la gastronomie qui comprendra une nouvelle offre d'activités, de commerces, de bureaux, et d'hébergement. Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone UAE 4, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'*ouverture* et l'exploitation des carrières, ainsi que les *constructions* ou installations destinées au stockage ou au traitement des déchets, ainsi que les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules,
- La création de *terrain* de camping ou de parc résidentiel de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs ; l'installation de caravanes (pendant plus d'un mois par an) ; la création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre qui n'ont pas de rapport avec l'activité de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de *construction* ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés et à condition de respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit dont le contenu est rappelé dans les annexes du PLU.
- Pour les *constructions* ayant une *façade* sur la RD 7, les surfaces à destination de commerce sont autorisées à condition qu'elles soient incluses dans un volume comportant plusieurs niveaux de planchers et qu'elles soient surmontées de niveaux ayant une autre destination : bureaux, artisanat...

ARTICLE 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 5**SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

ARTICLE 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Les *façades* ou parties de *façades* des *constructions* peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait par rapport à l'*alignement*.

En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 3 mètres par rapport à l'*alignement*.

Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :

Les *façades* ou parties de *façades* des *constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*. Dans ce dernier cas la marge minimum de retrait est fixée à 1m par rapport à l'*alignement*.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Les *façades* ou parties de *façades* des *constructions* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsque la *limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une *voie privée* ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.

En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 4 mètres de la *limite séparative*.

Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :

Les *façades* ou parties de *façades* des *constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

En cas d'implantation de *constructions* non contiguës sur une même unité foncière, entre chaque *façade* ou parties de *façade* des *constructions* les marges de retrait devront être au moins égales à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'*acrotère* avec un minimum de 8 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas entre deux bâtiments à la fonction d'entrepôt. Tout projet d'entrepôt devra respecter la norme en vigueur au dépôt du dossier en terme de réglementation sécurité incendie.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'*emprise au sol* maximum est fixée à 60 % de l'*unité foncière* et devront par ailleurs être respectées les principes d'implantation fixés dans les orientations d'aménagement de programmation.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ne sont pas soumis aux règles d'*emprise au sol* et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des *constructions* est fixée sur le document graphique et dans les orientations d'aménagement de programmation.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ne sont pas soumis aux règles de hauteur et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de *constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

ARTICLE 12**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Stationnement pour les véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être évaluée en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur

le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.

Cependant, pour les *constructions* à destination de bureau, il est imposé :

- 1 place de stationnement maximum par tranche de 60m² de surface de plancher.

Stationnement pour les vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus et réalisés en fonction des besoins estimés compte tenu de l'usage futur des *constructions*. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements sur l'assiette foncière, intégré au bâtiment ou localisé à l'extérieur à condition qu'il soit couvert.

ARTICLE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des *terrains* voisins.

15% minimum de l'unité foncière doit rester en espace de pleine terre ou éco aménageable.

Les espaces éco-aménageable sur dalle, stationnement et toitures végétalisées peuvent être considérés comme de la *pleine terre* à raison de :

- 2m² = 1m² de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle de plus de 60cm.
- 3m² = 1m² de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle comprise entre 60cm et 15 cm.

ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

15-1- APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de *constructions* avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

15-2- PROTECTION CONTRE LES VENTS

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les *constructions* et les espaces extérieurs.

ARTICLE 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute *construction* ou installation nouvelle doit être équipée en interne pour son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE 5 (ADP)

Cette zone correspond à l'*extension* du campus d'activité d'Orlytech située sous emprise ADP (Aéroports de Paris). Les bâtiments s'implantent au sein de deux îlots constructibles, de part et d'autre d'un mail vert. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (secteur « la Fraternelle »).

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone UAE 5, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'*ouverture* et l'exploitation des carrières, ainsi que les *constructions* ou installations destinées au stockage ou au traitement des déchets, ainsi que les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules,
- La création de *terrain* de camping ou de parc résidentiel de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs ; l'installation de caravanes (pendant plus d'un mois par an) ; la création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs tels qu'ils sont réglementés par les articles R410-1 et suivants et R421-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre qui n'ont pas de rapport avec l'activité de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de *construction* ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les *constructions*, autres que celles qui sont interdites à l'article 1, sont autorisées à condition qu'elles soient situées à l'intérieur des îlots figurant sur le document graphique.

De plus :

- Les logements sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Dans les secteurs concernés par le Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport Paris-Orly, tels qu'ils figurent sur le Plan, dont une copie est jointe en annexe du présent dossier, les *constructions* ne sont autorisées que sous les conditions fixées aux articles L112-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les *constructions* à destination de commerce sont autorisées à condition que la surface de vente n'excède pas 400 m² par unité commerciale.

ARTICLE 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir la règle figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Voir la règle figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 5

SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Les *façades* ou parties de *façades* des *constructions* peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait par rapport à l'*alignement*. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 3 mètres de l'*alignement*.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'imposent pas pour les aménagements des entrées tels qu'escaliers d'accès, perrons, marquises, auvents, ainsi qu'aux débords de toiture dont le débord est inférieur à 1 mètre.

Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :

Les *façades* ou parties de *façades* des *constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*. Dans ce dernier cas la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre par rapport à l'*alignement*.

ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Les *façades* ou parties de *façades* des *constructions* doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites en respectant une marge minimum de retrait de 5 mètres.

Lorsque la *limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une *voie privée* ouverte à la circulation publique, les dispositions qui doivent être appliquées sont celles qui figurent à l'article 6.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'imposent pas pour les aménagements des entrées tels qu'escaliers d'accès, perrons, marquises, auvents, ainsi qu'aux débords de toiture dont le débord est inférieur à 1 mètre.

Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :

Les *façades* ou parties de *façades* des *constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

En cas d'implantation de *constructions* non contigües sur une même parcelle, entre chaque *façades* ou parties de *façades* des *constructions* en vis-à-vis les marges de retrait seront au moins égales à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'*acrotère* avec un minimum de 8 mètres.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'imposent pas pour les aménagements des entrées tels qu'escaliers d'accès, perrons, marquises, auvents, ainsi qu'aux débords de toiture dont le débord est inférieur à 1 mètre.

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'intérieur de chaque îlot d'implantation figurant sur l'OAP et sur le document graphique (plan de zonage), l'*emprise au sol* maximum autorisée est de 60 % de la surface de chaque îlot pour les *constructions* implantées sous le niveau du *terrain naturel* et de 50 % pour les *constructions* édifiées au-dessus du niveau du *terrain naturel*.

ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des *constructions* est celle qui est fixée par le Plan des Servitudes Aéronautiques annexé au présent PLU.

ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de *constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

ARTICLE 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement pour les véhicules motorisés

- Pour chaque *construction* à destination de bureaux être réalisé :
- Norme plancher : 0,8 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.
- Norme plafond : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Les places de stationnement pourront être réalisées soit sur le fonds concerné, soit sur un fond tiers moyennant accord du tiers et du gestionnaire du site Orlytech, soit sur des espaces ouverts au public par le gestionnaire du site Orlytech et en accord avec lui. Pour les *constructions* à usage d'hôtellerie, l'espace doit occuper une superficie représentant 1 % de la surface de plancher.

Stationnement pour les vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos prévus aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la *construction* et de l'habitation doivent pour moitié au minimum être réalisés au sein de la *construction*, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier *sous-sol* et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Ils doivent respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal de logement, l'espace doit occuper une superficie minimum de 0,75 m² de *surface de plancher* par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² de *surface de plancher* par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² de *surface de plancher* ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux et d'hôtellerie, il est exigé la réalisation d'un stationnement vélo par tranche de 200m² du surface de plancher.

ARTICLE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

En plus des règles suivantes, doivent être respectées les orientations figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des *terrains* voisins.

- 25 % minimum de l'*unité foncière* doivent rester en espace de *pleine terre*,
- 25 % minimum de l'*unité foncière* doivent être traités en *pleine terre* ou en espace éco aménageable

Les espaces éco aménageables sont des espaces verts sur dalle, stationnement et toitures végétalisées, ils peuvent être considérés comme de la *pleine terre* à raison de :

- ➔ 2m² = 1m² de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle de plus de 60cm.
- ➔ 3m² = 1m² de *pleine terre* pour les espaces comprenant une hauteur de terre naturelle comprise entre 15cm et 60cm.

ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

15-1- APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de *constructions* avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

15-2- PROTECTION CONTRE LES VENTS

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les *constructions* et les espaces extérieurs.

ARTICLE 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute *construction* ou installation nouvelle doit être équipée en interne pour son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUM

La zone AUM est une zone d'*extension* de l'urbanisation destinée à être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette zone constitue une seule et même unité foncière.

La vocation définie pour cette zone est d'accueillir un nouveau quartier à dominante résidentielle, constitué de logements diversifiés, contribuant à répondre aux objectifs définis en matière de *construction* de logements au cours des prochaines années.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (« Quartier Montjean ») dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone AUM, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* à destination d'entrepôts non liés à une autre activité
- Les bureaux
- Les *constructions* à destination industrielle
- La création de *terrain* de camping ou de parc résidentiel de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs ; l'installation de caravanes (pendant plus d'un mois par an) ; la création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts de matériaux et de déchets

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les *constructions* nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement de manière à :

- garantir une bonne insertion dans le site,
- assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant,
- intégrer la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

La réalisation par phases de l'opération peut être admise à condition de ne pas compromettre l'aménagement global.

Toutes les *constructions*, autres que celles qui sont interdites à l'article 1, sont autorisées à condition qu'elles soient situées à l'intérieur des îlots. De plus il doit être réalisé **sur l'ensemble de l'unité foncière** au moins 35 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme.

Les *constructions* à destination de commerce à condition que la surface de vente sur l'ensemble de la zone n'excède pas 500 m².

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

Voir la règle figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 4**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

Voir la règle figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 5**SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

ARTICLE 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Les *façades* ou parties de *façades* des *constructions* peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait par rapport à l'*alignement*. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale est fixée à 2 mètres de l'*alignement*.

Contrairement aux dispositions générales, le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la limite entre la voie publique ou l'emprise publique et propriété riveraine, depuis cette dernière jusqu'à la *façade* ou partie de *façade*, balcon non inclus.

Les *saillies* de type balcons et terrasses d'une profondeur maximum de 2 mètres (comptée perpendiculairement à la *façade* ou partie de *façade* de la *construction*) sont autorisés dans la marge de retrait.

Contrairement aux dispositions générales, les *saillies* de type balcons et terrasses sont autorisées, dans la limite de deux mètres en surplomb des espaces publics le long des allées prairies matérialisées par les linéaires d'implantation spécifiques identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article 151-17 du Code de l'Urbanisme.

Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :

Les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait par rapport à l'*alignement*. Dans ce dernier cas la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre par rapport à l'*alignement*.

ARTICLE 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Les *façades* ou partie de *façade des constructions* pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

En cas de retrait, la *marge de retrait* sera la suivante :

- Si la *façade*, partie de *façade* ou toiture en vis-à-vis de la *limite séparative* comporte des *ouvertures* créant une vue directe, la *façade* doit être implantée, par rapport à la *limite séparative* située en vis-à-vis, à une distance minimum de 4 mètre
- Si la *façade*, partie de *façade* ou toiture en vis-à-vis de la *limite séparative* ne comporte pas d'*ouverture* ou ne comporte pas d'*ouverture* créant une vue directe, la *façade* doit être implantée à une distance minimum de 2 mètres.

Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :

Les *façades* ou partie de *façade des constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

En cas d'implantation de *constructions* non contiguës sur une même unité foncière, entre chaque *construction* en vis-à-vis les marges de retrait seront au moins égales à :

- La moitié de la hauteur de la *façade* ou partie de *façade* la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou l'*acrotère* en cas de toiture terrasse avec un minimum de 8 mètres, si au moins l'une des deux *façades*, partie de *façade* ou toiture comporte une ou plusieurs *ouvertures* créant des *vues*.
- À une distance minimum de 4 mètres, si aucune des *façades*, parties de *façades* ou toitures ne comporte d'*ouvertures* créant des *vues*.

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'*emprise au sol* est limitée à 40% de l'*unité foncière* (cf. OAP).

A l'intérieur de chaque ilot, l'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à 100% pour les *constructions* réalisées en dessous du *terrain naturel* et également de 100% pour les *constructions* en élévation au-dessus du *terrain naturel*.

ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

La hauteur maximale des *constructions* est fixée à 18 mètres au point le plus haut, soit R+5.

Rappel : les *édicules techniques liés à la production d'énergies renouvelables* pourront dépasser la règle de hauteur dans la limite d'1 mètre au point le plus haut.

Toutefois dans le secteur spécifique situé le long du quartier du Lagué, sur une bande de 25 m de large comptée à partir des *constructions* existantes : la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au *point le plus haut* (R+2), conformément aux dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR DES *CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de *constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

11.1 – LES TOITURES

Les *lucarnes*, les châssis ou fenêtres de toit, panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture doivent être intégrés à la conception d'ensemble de la *construction*.

Les panneaux solaires doivent être implantés en longueur, soit au plus près du faîtage, soit au plus près de l'égout du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture

Les *édicules* et ouvrages techniques installés en toiture (tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible de l'espace public.

11.2 – LES FAÇADES

Les *façades* des *constructions* doivent présenter un aspect général en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit

Les différentes couleurs des *façades* (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles sur la base du nuancier existant (présent dans les annexes informatives du présent PLU).

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en *façade* sur voie publique.

Les caissons et les coulisses de volets roulants doivent être dissimulés à l'intérieur des *constructions*.

11.3 – LES ELEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de *saillie* sur la *voie* publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

ARTICLE 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les *constructions* à destination d'habitation :

Pour chaque *construction* doit être réalisé 1,3 place par logement (en cas de nombre fractionné il devra être arrondi au nombre supérieur).

Les *places commandées* sont autorisées à condition qu'il y ait au minimum une place non commandée par logement.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires au service public, d'une part, et les équipements collectifs n'entrant pas dans l'une des catégories visées au présent article, d'autre part :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être évalué en fonction des besoins générés par le projet en tenant compte de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, de sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et du nombre et du type d'utilisateurs concernés.

Stationnement pour les vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent respecter les caractéristiques minimales suivantes : il devra être situé sur l'unité foncière, à l'intérieur ou à l'extérieur de la *construction*.

- Pour les bâtiments à usage principal de logement, l'espace doit occuper une superficie de 0,75 m² de *surface de plancher* par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² de *surface de plancher* par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² de *surface de plancher* ;

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il devra être dimensionné en fonction de l'estimation des besoins estimés compte tenu de la nature de cet équipement.

ARTICLE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.1 – Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des *terrains* voisins.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) d'essences végétales locales ou indigènes. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

13.2 – Conformément aux dispositions édictées dans l'orientation d'aménagement et de programmation, 35% de l'*unité foncière* doit rester en espace de *pleine terre* perméable.

Au sein de chaque îlot, il est imposé la réalisation :

Soit :

- D'un *arbre de haute tige* tous les 250 m² d'espaces libres d'un seul tenant si l'îlot est construit d'un seul côté.
- D'un *arbre de haute tige* tous les 500 m² d'espace libre d'un seul tenant si l'îlot est construit des 2 cotés.

Soit :

- 5% de la superficie des espaces libres de l'îlot doit être traitée en espace éco-aménageable (murs, terrasses ou toitures végétalisés).

ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 15**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié. Chaque *construction* devra être raccordée au réseau collectif de chaleur (s'il existe) et/ou bénéficier d'un apport énergétique de source renouvelable.

15-1- APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de *constructions* avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

15-2- PROTECTION CONTRE LES VENTS

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les *constructions* et les espaces extérieurs

ARTICLE 16**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute *construction* ou installation nouvelle doit être équipée en interne pour son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

La zone AU est destinée à accueillir une ou plusieurs opérations d'aménagement dans le cadre d'un projet d'ensemble. Actuellement elle est fermée à l'urbanisation, elle sera ouverte à l'urbanisation ultérieurement dans le cadre d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme avec la mise en place d'un règlement adapté à la future opération.

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone AU, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les *constructions* et installations de toute nature.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES *TERRAINS* PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES *TERRAINS* PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 5

SUPERFICIES MINIMALES DES *TERRAINS* CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6

IMPLANTATION DES *CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Les *façades* ou partie de *façade* des *constructions* doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de *l'alignement*.

ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Les *façades* ou parties de *façade* des *constructions* doivent être implantées en retrait de 6 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) d'essences végétales locales ou indigènes. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX *CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX *CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A est dédiée à l'activité agricole ; elle est protégée en raison du potentiel agronomique des sols et de la qualité des paysages. Elle se situe sur la plaine de Montjean.

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone A, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes *constructions* dans la zone A* à l'exception des *constructions*, ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par exemple, postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations.

Sur le reste de la zone A, toutes les *constructions* sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – CONSTRUCTIONS LIEES A UNE EXPLOITATION AGRICOLE

- Sont autorisées les *constructions* liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou à la diversification et la valorisation directe de l'espace agricole à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à la surface minimale d'assujettissement fixée par l'arrêté préfectoral en vigueur.
- Les *constructions* à usage d'habitation, directement liées à l'exploitation agricole, dans la limite de 200 m² de *surface de plancher par construction autonome*, à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à la surface minimale d'assujettissement fixée par l'arrêté préfectoral en vigueur..

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, et dans le respect de l'économie générale et des impératifs de l'exploitation, ces *constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des *vues* ou des perspectives monumentales.

2.2 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF

Les *constructions*, ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par exemple, postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations.

ARTICLE 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 4
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 5
SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Les *façades* ou parties de *façades* des *constructions* doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'*alignement* par rapport aux *voies*.

Les *façades* ou parties de *façades* des *constructions* et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement*, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'*alignement*.

ARTICLE 7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Les *constructions* peuvent être implantées en *limite séparative* ou en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux *limites séparatives*.

Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :

Les *façades* ou parties de *façades* des *constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'*emprise au sol* maximum des *constructions* est fixée à :

- 10% de l'*unité foncière* pour les *constructions* à usage d'habitation

ARTICLE 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 – DISPOSITION GÉNÉRALES

- Pour les serres et châssis : la hauteur maximale des *constructions* est de 3,50 m au point le plus haut.
- Pour les *constructions* à usage d'habitation, la hauteur maximale des *constructions* est de 7 mètres au point le plus haut.
- Pour les autres *constructions*, la hauteur maximum autorisée est de 10 mètres au *faîtage* ou à l'*acrotère* en cas de toiture terrasse.

10.2 – DISPOSITION PARTICULIÈRE LIÉE AUX CÔNES DE VUES

Dans le secteur de hauteur spécifique identifié sur le document graphique, la hauteur maximale de toute *construction* est fixée à 3,5m au point le plus haut.

ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

11.1 – COMPOSITION GENERALE ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de *constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Tout projet architectural doit s'intégrer dans son environnement.

11.2 – LES CLOTURES ET LES PORTAILS

Les *clôtures* participent de la préservation de la qualité des paysages et sites naturels. Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière et présenter une harmonie discrète dans le site ; leur impact dans le paysage doit être le plus faible possible.

La hauteur des *clôtures* portails et portillons est limitée à 2 mètres.

Afin de réduire au maximum l'impact des *clôtures* dans le paysage, l'édification de murs de *clôture* maçonnés et de *clôtures* pleines est interdite.

Les *clôtures* peuvent être composées :

- de haies végétales composées d'essences locales ou indigènes ;
- de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublé de végétation ;
- de *clôture* légère de type agricole (*clôture* de pâturage, enclos à bestiaux, etc.).

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la *clôture*, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et *clôtures* avoisinantes, et doivent s'intégrer aussi discrètement que possible dans leur environnement.

ARTICLE 12**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de *construction*, d'*extension*, de surélévation, de changement de destination de locaux, des espaces doivent être prévus afin d'assurer le stationnement et les manœuvres des véhicules en dehors des *voies* et emprises publiques.

Ces espaces doivent être conçus et dimensionnés en fonction de la taille et de la destination des *constructions* existantes et projetées en veillant à maximiser leur emploi pour l'irrigation des cultures ou l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales et de ruissellement en état sanitaire et chimique compatible avec un usage agricole ou un rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les projets de *construction* doivent tenir compte du site, c'est-à-dire du *terrain* et de son environnement ; il doit respecter la morphologie et les caractéristiques principales du site, et conserver dans toute la mesure du possible les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige.

Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la *construction* ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.

Article 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N couvre les espaces naturels qui doivent être préservés en raison de leur richesse écologique, ou en raison de la qualité des sites et des paysages naturels.

Cette zone est destinée à demeurer dans son état naturel et à ne pas recevoir de nouvelle *construction*. Elle peut être aménagée pour des usages de plein air : promenades, *terrains* de sport.

Il est rappelé qu'en plus des articles du règlement de la zone N, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute *construction* nouvelle est interdite en zone N, à l'exception des *constructions* et installations et aménagements autorisés à l'article 2.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition :

Les *constructions* et installations nécessaires à des *équipements collectifs* ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Uniquement sur le site de la colline cacao sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et/ou aux réseaux divers.
- Les *constructions* et installations nécessaires à des *équipements collectifs* ou à des services publics (CINASPIC) à condition d'être destiné :
 - Aux sports et aux loisirs,
 - Aux jardins familiaux et aux équipements de plein air,
 - A l'aménagement de parcs de stationnement
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de *construction* ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

ARTICLE 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Voir les règles figurant dans les dispositions générales applicables en toutes zones.

ARTICLE 5

SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Les *façades* ou parties de *façades* des *constructions* peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'*alignement*.

ARTICLE 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé qu'en plus des dispositions du présent article, sont applicables les dispositions générales figurant en préambule du présent règlement.

Les *façades* ou parties de *façades* des *constructions* doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

La distance de retrait est mesurée perpendiculairement à la *façade*.

Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif :

Les *façades* ou parties de *façades* des *constructions* et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les différentes limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

ARTICLE 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

ARTICLE 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 – DISPOSITION GÉNÉRALES

, La hauteur maximale des *constructions* est fixée à 12 mètres au *point le plus haut*.

10.2 – DISPOSITION PARTICULIÈRE LIÉE AUX CÔNES DE VUES

Dans le secteur de hauteur spécifique identifié sur le document graphique, la hauteur maximale de toute *construction* est fixée à 3,5m au *point le plus haut*.

ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de *constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Les clôtures

Leur traitement, les matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les bâtiments ; leur impact dans le paysage doit être le plus faible possible.

La hauteur des *clôtures* portails et portillons est limitée 2 mètres.

Afin de limiter leur impact des *clôtures* dans le paysage, l'édification de murs de *clôture* maçonnés ou de *clôtures* pleines est interdite.

Les *clôtures* peuvent être composées :

- de haies végétales composées d'essences locales ou indigènes ; les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrites ;
- de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublé de végétation ;
- de *clôture* légère de type agricole (*clôture* de pâturage, enclos à bestiaux, etc.).

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la *clôture*, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et *clôtures* avoisinantes, et doivent s'intégrer aussi discrètement que possible dans leur environnement.

ARTICLE 12**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de *construction*, d'*extension*, de surélévation, de changement de destination de locaux, des espaces doivent être prévus afin d'assurer le stationnement et les manœuvres des véhicules en dehors des *voies* et emprises publiques.

Ces espaces doivent être conçus et dimensionnés en fonction de la taille et de la destination des *constructions* existantes et projetées.

ARTICLE 13**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les projets de *construction* doivent tenir compte du site, c'est-à-dire du *terrain* et de son environnement ; il doit respecter la morphologie et les caractéristiques principales du site, et conserver dans toute la mesure du possible les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige.

Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la *construction* ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.

Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les espaces identifiés sur les documents graphiques comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. ° L151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles.

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. R421-23 du Code de l'Urbanisme.

Article 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

ARTICLE 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX *CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE






L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE 16






OBLIGATIONS IMPOSEES AUX *CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES






Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXE 1 : ELEMENTS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

	Eléments remarquables	Protection mise en place
1	2, rue Notre-Dame 	Chapelle Saint-Grégoire à préserver. Interdiction de démolition. Préconisation : enlever l'enduit ciment en cas de ravalement car il la fragilise.
2	Place Thirouin - « le village » 	Protection des vestiges de l'Eglise Notre-Dame et de ses abords. Interdiction de démolition.
3	4 et 6, rue Notre-Dame 	Entrée de Rungis identifiée Maintien de l'implantation des <i>constructions</i> . Mur en moellons apparents à conserver pour le 4 rue Notre-Dame.
4	2, rue Notre-Dame 	Maison de maître Interdiction de démolition. Protection de la <i>façade</i> sur cour. <i>Extension</i> possible dans le respect de la volumétrie et des rythmes existants.
5	6 à 12, rue Notre-Dame 	Protection de la cour d'une superficie de 350m ² minimum.

	Éléments remarquables	Protection mise en place
6	<p>12, rue Notre Dame</p> 	Interdiction de démolition de toute la grange.
7	<p>Ancienne mairie place du Général de Gaulle</p> 	Conservation de la <i>façade</i> .
8	<p>Regard Place de la Libération</p> 	Interdiction de démolition
9	<p>6, rue Sainte Geneviève</p> 	<p>Protection de l'ensemble de la parcelle : le parc, le château Richelieu, la fontaine, la clôture.</p> <p>La parcelle est inconstructible.</p>
10	<p>Sente au niveau du 1, rue pasteur</p> 	Sente bordée de murs de pierre à préserver

	Éléments remarquables	Protection mise en place
11	<p>Linéaire de <i>façade</i> rue Sainte Geneviève n°14, 16 et 18</p> 	<p>Protection de la volumétrie et du linéaire de <i>façade</i> dans son ensemble. Préservation des portes-cochères. Protection des éléments de modénature.</p>
12	<p>5, rue Sainte Geneviève</p> 	<p>Grange localisée dans le square de l'hôtel de Ville. Interdiction de démolition. <i>Extension</i> possible dans le respect des volumétries existantes.</p>
13	<p>23, rue Notre Dame</p> 	<p>Préservation de l'ensemble de la <i>façade</i> (rythme des <i>ouvertures</i>, motifs guirlandes etc ...)</p>
14	<p>Linéaire rue Notre-Dame</p> 	<p>Préservation de l'alignement Préservation des modénatures Préservation des portes cochères</p>
15	<p>2, rue d'Orly</p> 	<p>Architecture rurale – Préserver l'ensemble bâti en l'état. Interdiction de démolition. Préservation des murs de pierre.</p>

	Éléments remarquables	Protection mise en place
<p>16</p>	<p>2, rue de l'Abreuvoir</p> 	<p>Protection de l'ensemble de la parcelle, des volumétries, de l'implantation des bâtiments de l'ancienne ferme (grange et bâtiment principal).</p> <p>Interdiction de démolition de la cour et de la grange.</p>  <p>①</p> <p>30</p> <p>Rue</p> <p>de</p> <p>11</p> <p>Bâtiments de l'ancienne ferme à protéger</p>
<p>17</p>	<p>Ferme de Montjean</p> 	<p>Protection de l'implantation des bâtiments et des volumétries.</p> <p>Protection des murs de pierre d'enclos.</p>
<p>18</p>	<p>Maison en meulière située au 39, rue du Marché</p> 	<p>Interdiction de démolition</p>
<p>19</p>	<p>Fontaine dite de la « Coulette », rue Sainte Geneviève</p> 	<p>Interdiction de démolition</p>

<p>20</p>	<p>15 rue Sainte Geneviève La Bergerie Sainte Geneviève</p> 	<p>Interdiction de démolition. Préservation des volumétries.</p>
<p>21</p>	<p>Les repères du drain de l’Eglise et du nivellement, rue Notre-Dame et place du Général de Gaulle</p> 	<p>Interdiction de démolition</p>
<p>22</p>	<p>Le hangar de la ferme du Chapitre, 2 place Marcel Thirouin</p> 	<p>Préservation du volume et de l’implantation</p>

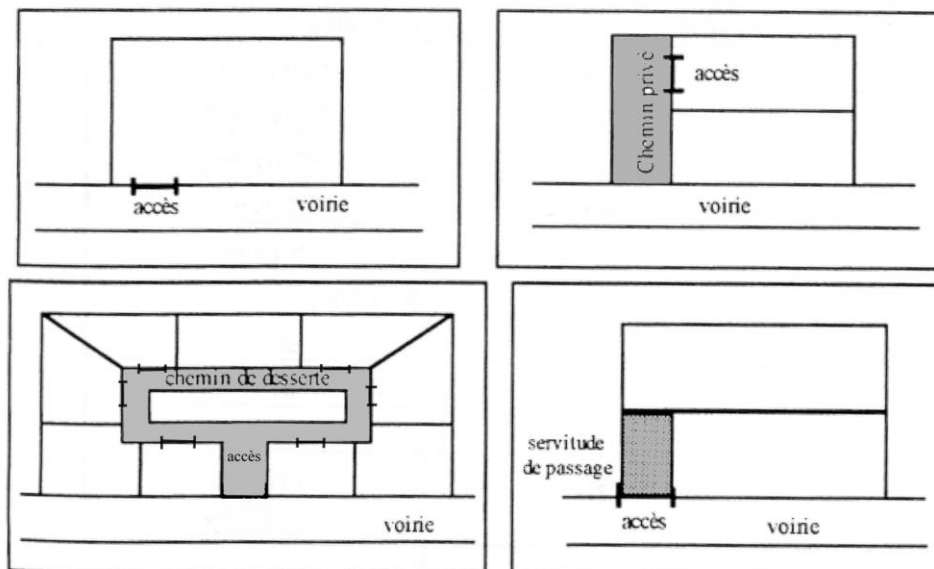
<p>23</p>	<p>30 rue Notre Dame</p> 	<p>Protéger l'<i>alignement</i> et la porte cochère.</p>
<p>Vieux murs de pierres</p> 		<p>Interdiction de démolition et préservation en l'état.</p>
<p>24</p>		<p>Préservation d'un espace paysager remarquable</p> <p>Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. R421-23 du Code de l'Urbanisme.</p>

ANNEXE 2 : LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISÉS DANS LE PRÉSENT RÈGLEMENT

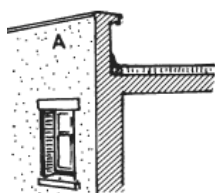
Accès et voie nouvelle :

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 une ou plusieurs propriétés distinctes.



Acrotère : muret plein ou à claire-voie établi au faite des *façades*, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



Alignement par rapport aux voies :

L'*alignement* est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique.

Annexe (*construction annexe*) :

Est considérée comme *construction annexe*, une *construction* qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une *construction* non affectée à l'habitation ou à l'activité, abri de jardin, remise à bois, etc. (hors garage) ;
- une *construction* non contiguë à une *construction* principale.

Arbre de haute tige :

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

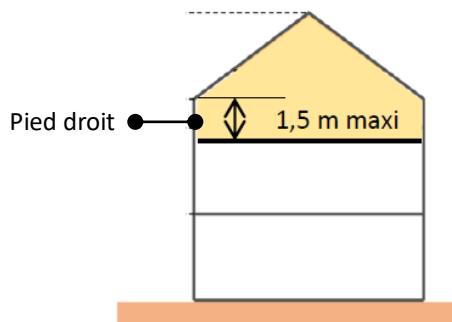
Attique : Etage situé au sommet d'une *construction*, d'une emprise maximum de 70% par rapport à la superficie de l'étage inférieur, implanté d'un retrait minimum de 2 mètres par rapport à au moins une des *façades* de la *construction*. Le retrait est aménagé en balcon ou terrasse.

Clôture :

Désigne tout type de *construction* (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un *terrain* qui sert à enclorre 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

Combles :

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Le pied droit ne peut avoir une hauteur supérieure à 1,5 mètre.



Construction :

Une *construction* est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Édicules techniques :

Les *édicules techniques* au sens du présent règlement regroupent les locaux techniques et autres émergences des toitures. Exemple : gardes corps, ligne de vie, gaines d'ascenseurs, *édicules d'accès*, cheminées, locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, antennes de télévision et paratonnerres, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, supports de lignes électriques et d'antennes, grilles de séparation des jardins sur le toit, *par-vues*.

Rappel : les *édicules techniques* liés à la production d'énergies renouvelables pourront dépasser la règle de hauteur dans la limite d'1 mètre au point le plus haut.

Emplacement réservé :

Emprises de *terrains* privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'*emprise au sol* des *constructions* correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments, y compris débords de toitures, balcons, marquises, auvent.

Équipements collectifs : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Espaces éco-aménageables sur dalle :

Espaces végétalisés localisés permettant le stockage et l'évacuation des eaux pluviales.

Espaces Paysagers remarquables et de fond de parcelle :

Protection particulière instaurée au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° 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.

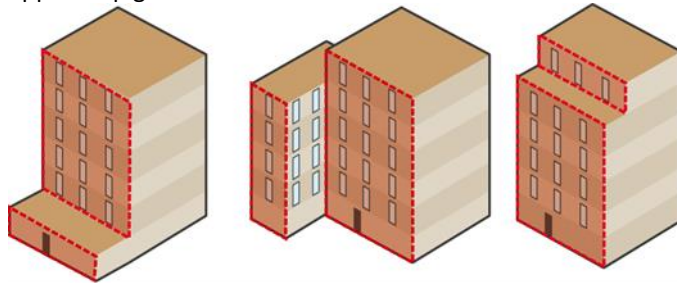
Extension :


Agrandissement de la *construction* principale.

Façade :

On appelle *façade ou partie de façade* l'ensemble des parois extérieures d'une *construction*, toitures exclues. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les *ouvertures*, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

On distingue la *façade* principale (*façade sur rue*), la *façade* arrière et les *façades* latérales le plus souvent appelées pignon.



 Exemple de façade ou de partie de façade

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Ce sont des équipements 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.

Limite séparative, limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle (cf. schémas ci-après) :

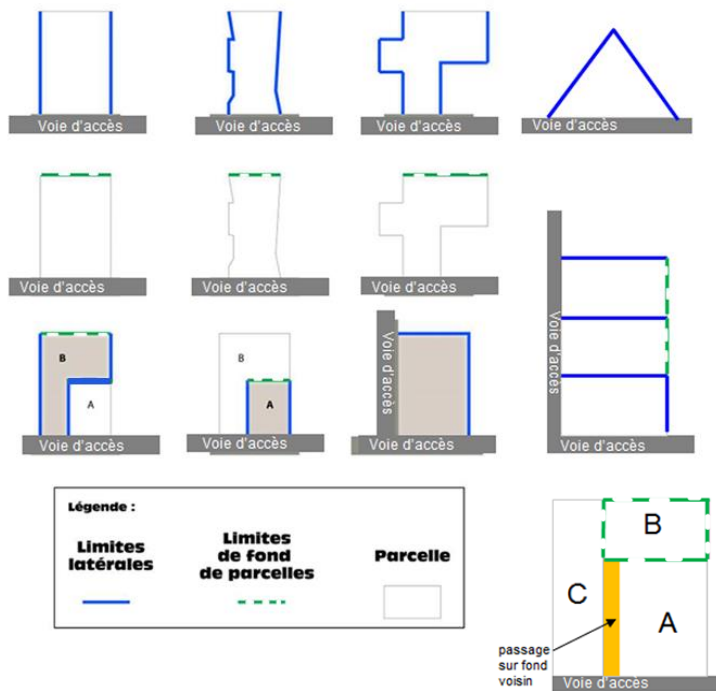
Limite séparative : Il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'*alignement*. Elles se composent :

- des limites séparatives latérales

La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une *limite séparative* latérale, même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Il est rappelé que les parcelles constituant le *terrain d'assiette* de voies privées sont des parcelles privées, en conséquence leur limites constituent des limites séparatives et les règles d'implantation qui s'appliquent par rapport à ces limites sont celles qui sont fixées à l'article 7.

- des limites séparatives de fond de parcelle

Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.

**Lucarne :**

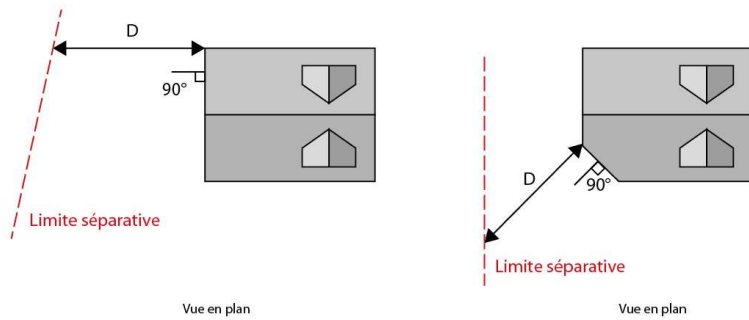
Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.

Marge de retrait :

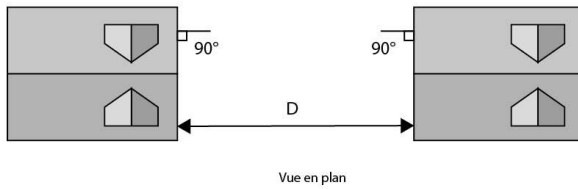
Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les *façades* d'une *construction*, (hors débords de toiture inférieurs à 0,5 mètre, escaliers d'accès, perrons, marquises et auvent, dont le débord est inférieur à 1m) et la limite de la parcelle supportant cette *construction* avec le domaine public, les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre *construction* (article 8).

Articles 7 et 8 modalités de calcul :

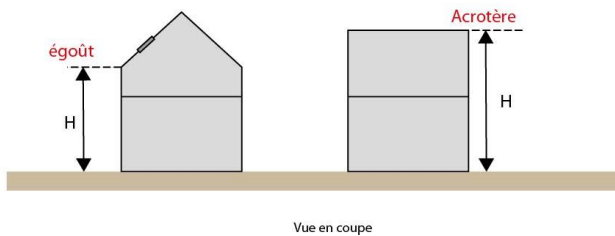
Calcul de la distance (D) du retrait (article 7) :



Calcul de la distance (D) du retrait (article 8) :

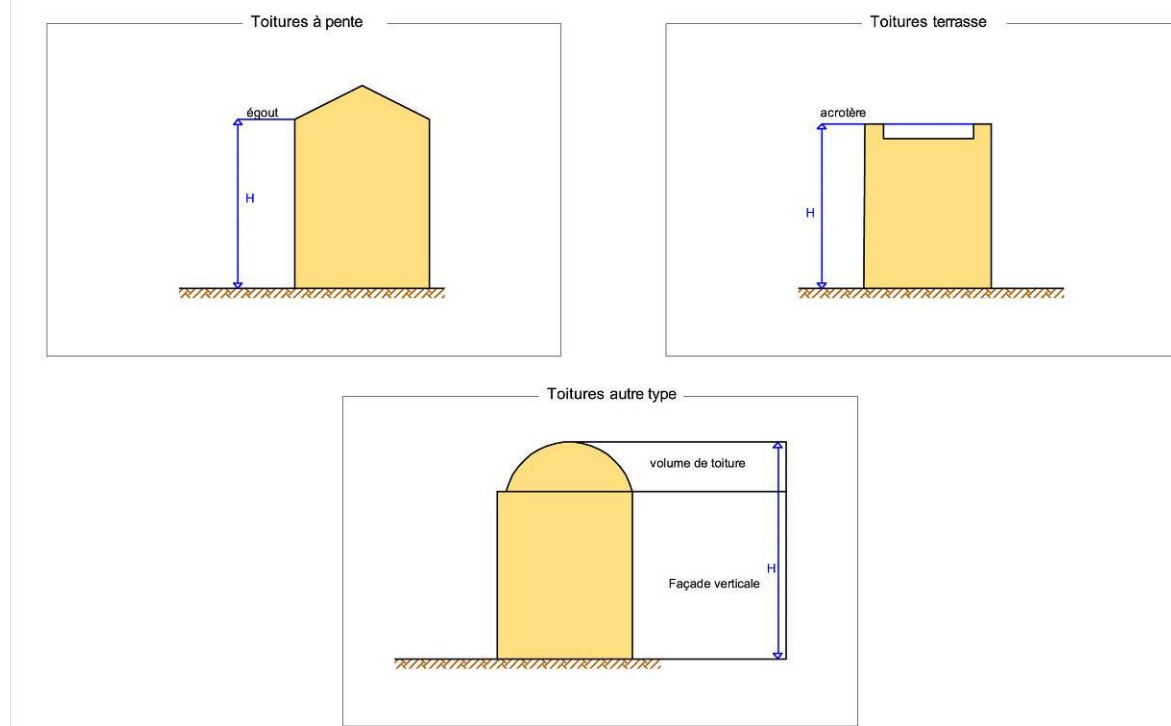


Hauteur (H) prise en compte (articles 7 et 8) :



La longueur qui s'applique pour le calcul de la distance (D) est la longueur la plus courte.

Point le plus haut d'une façade : la hauteur d'une *façade* est calculée du *terrain naturel* à l'aplomb de la *façade* jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).



Ouverture :

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une *façade* avec *ouverture* étant un pignon aveugle.

Ouverture de toit :

Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la *couverture*.

Pan d'une toiture :

Surface plane formée par un versant de toiture.

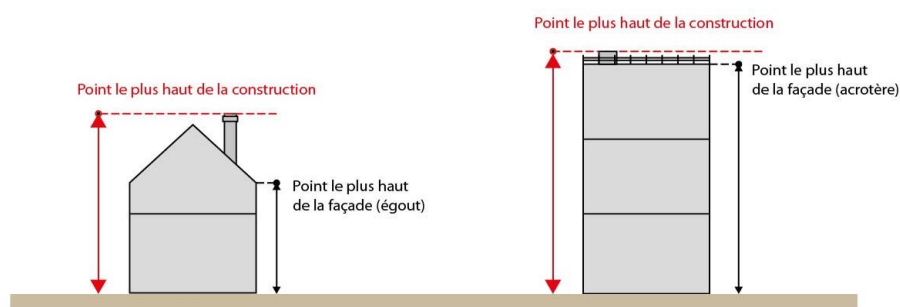
Place commandée :

Place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Point le plus haut d'une construction :

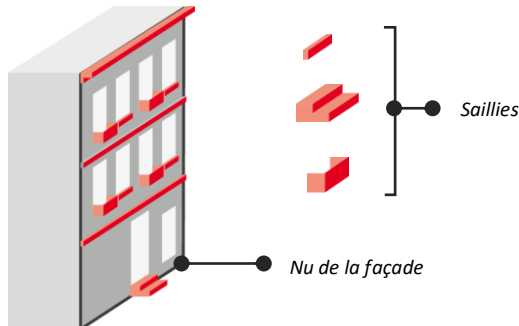
Il s'agit du *point le plus haut* de la *construction* y compris les *édicules techniques* et autres émergences

Rappel : les *édicules techniques* liés à la production d'énergies renouvelables pourront dépasser la règle de hauteur dans la limite d'1m au point le plus haut.



Saillie :

On appelle *saillie* toute partie ou élément de *construction* fixe et pérenne qui dépasse le nu du plan de *façade* d'une *construction* (balcons, terrasse, bow-window, corniches, pilastres, brise-soleil, volets coulissants, enveloppes double peau, débords de toitures...). Les enseignes, stores etc. constituent des *saillies*. La mesure de sa profondeur est effectuée à partir du nu du plan de *façade*.

**Surface de plancher :**

La *surface de plancher* de la *construction* est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des *façades* après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés 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 ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la *construction* et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 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 :

Peut être composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales sur lesquelles sont implantés un ou plusieurs bâtiments formant un ensemble.

Terrain naturel – sol existant :

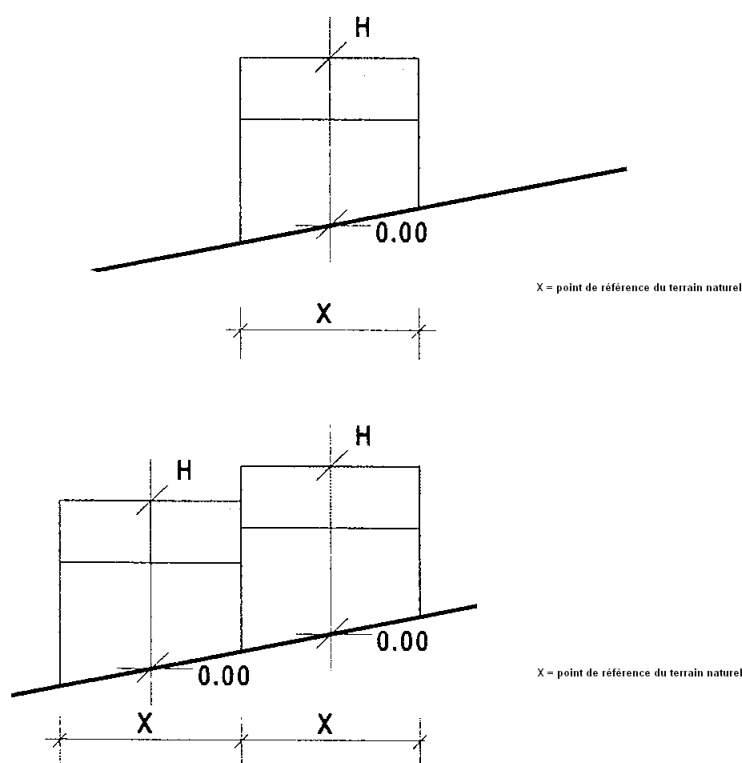
La hauteur des *constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais jusqu'au *point le plus haut* de la *construction*.

Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la *construction* avant travaux d'adaptation 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.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de *terrain* en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la *façade* mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de *façade* excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche depuis le sol existant avant exécution des fouilles et remblais jusqu'au *point le plus haut* (H) de la *construction*.



Transport collectif structurant :

Sont considérés comme *transports collectifs structurants*, les lignes de RER ou trains de banlieue, et les lignes de métro, de tramway et de transport collectif en site propre.

(Pleine) terre perméable :

Un espace est considéré comme de *pleine terre* lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de *pleine terre*. Les locaux souterrains attenants aux *constructions* en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de *pleine terre*.

Unité foncière :

Terrains contigus appartenant à une même propriété foncière.

Véhicules motorisés :

Englobent les véhicules individuels motorisés (voitures, voitures électriques, deux roues motorisés...).

Véranda :

Galerie vitrée, fermée ou ouverte, en appentis devant une *façade*.

Voie d'adressage :

La *voie d'adressage* correspond à la voie publique ou privée desservant le *terrain* du côté où se trouve la boîte aux lettres et qui donne l'adresse à la propriété.

Voies et emprises publiques :

Sont considérés comme des voies ou emprises publiques une voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public de la collectivité (Etat, commune, département) qui en est propriétaire. La voie

ou l'emprise publique comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et des vélos.

Voie privée :

Une *voie privée* Une voie privée est une voie qui n'est pas publique.

Voie privée ouverte à la circulation publique :

Est considérée comme *voie privée* ouverte au public toute *voie privée* dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

Vues :

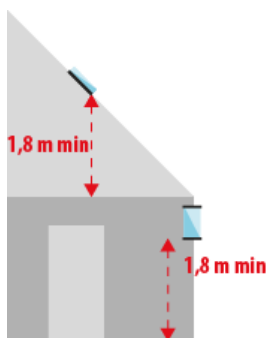
Notion d'ouvertures créant des vues :

Sont considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les *lucarnes* ;
- les fenêtres et châssis de toit ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du *terrain naturel*.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les percements 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 portes pleines ;
- les *ouvertures* autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,50m x 0,50m à condition que ces *ouvertures* soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des *ouvertures* de ce type n'excède pas 5% de la surface de la *façade* considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- 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 *ouvertures* existantes créant des *vues* ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.
- les *ouvertures* dont la hauteur d'allège est de minimum 1,80 mètre ;



ANNEXE 3 : PLANTES INVASIVES

Liste des plantes invasives en Ile-de-France

<i>Acer negundo</i>	Erable negundo
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante glanduleux
<i>Amaranthus hybridus</i>	Amarante hybride
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambrosie à feuille d'armoise
<i>Artemisia verlotiorum lamotte</i>	Armoise des frères verlot
<i>Aster lanceolatus</i>	Aster à feuilles lancéolées
<i>Aster x salignus</i>	Aster à feuille de saule
<i>Azolla filicudoides</i>	Azola fausse fougère
<i>Bidens fronlosa</i>	Bident à fruits noirs
<i>Buddleja davidii</i>	Buddleja du père david (arbre aux papillons)
<i>Conyza canadensis</i>	Vergerette du canada
<i>Conyza sumtrensii</i>	Vergerette de sumatra
<i>Duchesnea indica</i>	Fraisier d'inde
<i>Egeria densa</i>	Elodie dense
<i>Elodia canadensis</i>	Elodie du canada
<i>Elodea nuttlii</i>	Elodie à feuilles étroites
<i>Epilobium ciliatum</i>	Epilobe cilié
<i>Erigeron annuus</i>	Vergerette annuelle
<i>Galega officinalis</i>	Sainfoin d'Espagne
<i>Helianthus tuberosus</i>	Topinambour
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>	Hydrocotyle fausse renoncule
<i>Impatiens balfouri</i>	Balsamine de balfour

<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du cap
<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'himalaya
<i>Impatiens parviflora</i>	Balsamine à petites fleurs
<i>Junus tenuis</i>	Jonc grêle
<i>Lagarosiphon major</i>	Grand lagarosiphon
<i>Lemma minuta</i>	Lentille d'eau minuscule
<i>Ludwigia grandiflora</i>	Jussie à grandes fleurs
<i>Luwigia peploides</i>	Jussie
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonia faux houx
<i>Oenothera biennis</i>	Onagre bisannuelle
<i>Oenothera glazioviana</i>	Onagre à sépales rouges
<i>Parthenocissus incerta</i>	Vigne vierge commune
<i>Phytolaca americana</i>	Raisin d'amérique
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier cerise
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier tardif
<i>Reynoutria japonica</i>	Renoué du japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renoué de sakhaline
<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron des parcs
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux acacia
<i>Senecio inaiquidens</i>	Séneçon du cap
<i>Solidago canadensis</i>	Solidage du canada
<i>Solidago gigantéa</i>	Solidage glabre

ANNEXE 4 : PRINCIPALES PLANTES DÉCORATIVES DÉCONSEILLÉES SUR LES AÉRODROMES

Plantes ornementales

- les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- les mahonia (mahonia aquifolium etc ...)
- les vignes sauvages (vitis, ampelopsis, etc ...)
- le houx (ilex aquifolium)
- les rosacées à baies ou fruits de façon générale notamment :
 - les ronces et framboisiers (rubus de toutes espèces)
 - les merisiers (prunus avium)
 - les pruniers (prunus divers)
 - le prunelier (prunus spinosa)
 - les sorbiers (sorbus avium et autres)
 - les alisiers (aria terminalis et autres)
 - les aubépines (crataegus oxycantha, cococcinéa, etc ...)
 - les pyracantha (crataegus pyracantha divers)
 - les lauriers (cerasus)
 - les cononeasters (cotoneaster angustifolia, C. vulgaris pannosa, etc...)
 - les lierres (hedera helix, etc...)
 - les sureaux (sambucus nigra, etc...)
 - les arbousiers (arbutus unedo A et C)
 - l'if (taxus baccata)
 - les genévriers (juniperus communis, etc...)

Il convient de supprimer le gui (viscum album) sur les arbres parasités.

Arbres :

- les saules (salix sp.)
- le robinier (pseudacacia)
- le sophora japonica

Eviter les plantations trop denses (maxima : 600 à 800 tiges/ha), diversifier les plantations (alterner feuillus, conifères).

Autres variétés déconseillées :

- Le genévrier Ginko biloba
- le genévrier commun
- Les houx
- Le noisetier
- Aulne blanc
- Peuplier
- Le Catalpa
- L'Eucalyptus