YERRES

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 4.1. Règlement écrit

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION EN CONSEIL MUNICIPAL DU 06/02/2025

LE MAIRE, OLIVIER CLODONG

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

atopia

IDE ENVIRONNEMENT

G&B GARRIGUES BEAULAC ASSOCIÉS

SOMMAIRE

Dispositions générales 2
Règlement de la zone UA 12
Règlement de la zone UC 32
Règlement de la zone UD 51
Règlement de la zone UE 69
Règlement de la zone UG 89
Règlement de la zone UH 108
Règlement de la zone UI 128
Règlement de la zone UL 145
Règlement de la zone N 158
Annexes au règlement 171

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Dispositions générales

Article 1 – Champs d'application

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Yerres.

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4 et R 111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

- article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
- article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
- article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
- article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
- article R.111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
- article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
- article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysages naturels ou urbains.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU :

- les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU,
- les périmètres de droit de préemption urbain,
- la règlementation sur l'archéologie préventive : toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire,
- l'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et règlementaires issues de l'application du Code de la

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

Règles de construction par rapport aux cours communes

Dans le cas de l'institution d'une cour commune en application de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article relatif à l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives s'appliqueront aux limites parcellaires sans tenir compte de cette servitude.

Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées à chaque construction ou lot devant faire l'objet d'une division et non au projet pris dans son ensemble.

Constructions situées dans les secteurs d'aléas

Les constructions situées dans les secteurs d'aléas devront tenir compte de l'existence de ce risque et des contraintes de construction afférentes.

En outre du PPRI, la commune est concernée par un risque inondation lié aux remontées de nappes souterraines. A ce titre, la réalisation d'une étude de sol avant la construction est conseillée afin de confirmer la présence de ce risque. Si la présence est avérée, les constructeurs doivent prendre des précautions particulières telles que définies sur le site https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/inondations/les-inondations-par-remontee-de-nappe, afin de permettre l'étanchéité des constructions, notamment en cas de création de sous-sols.

Les informations concernant les risques et aléas du territoire communale sont présentes dans le diagnostic du présent PLU et sur le site internet https://www.georisques.gouv.fr/.

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

Aires de stationnement

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 aux conditions spécifiées par l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

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 par les articles L151-30 à L151-37 du code de l'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application des articles L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° et 3° de l'article L151-34 lorsqu'ils sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet. Hors de ces cas limitatifs, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour ces constructions la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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'État, 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'État.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment légalement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial (se référer aux typologies présentées dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères) en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme et en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2007.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L.161-1 et suivants et R.162-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Clôtures

A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2007.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Ravalements

Tous les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application d'une délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2014.

Règlements des lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Dérogations au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

Les dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (article R.152-6 du Code de l'urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU (article R.152-7 du Code de l'urbanisme).

Il est précisé que les travaux d'isolation sur le domaine public sont soumis à redevance, conformément à la décision municipale du 2 avril 2019.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Conditions spécifiques à certains secteurs

- Terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant en annexe du PLU.
- Le territoire communal comprend des secteurs qui font partie du site classé de la Vallée de l'Yerres, pour lesquels il est rappelé que les modifications de l'état ou de l'aspect du site sont soumises à autorisation spéciales au titre de l'article L.341-10 du Code de l'Environnement.
- Sur une profondeur, fixée à l'annexe du règlement, de 15 ou 30 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Article 3 – Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

Illustrations du règlement

Dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

Article 4 – Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

Espace boisé classé, au titre de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables, ciment, bitume ainsi que les remblais.

Ensemble paysager à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les ensembles paysagers à protéger figurant au document graphique doivent être préservés.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Tout abattage d'un arbre est soumis à déclaration préalable, doit être justifié (implantation d'équipements, création d'un accès, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité, d'au minimum 20/25 (circonférence du tronc en cm à 1 m du sol).

L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité des sols (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).

Dans le cas où l'ensemble paysager correspond à un parc urbain ouvert au public, les aménagements et installations légères permettant sa valorisation sont autorisés (exemples : aires de jeux, abris vélos, etc.) dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence globale du parc.

Cœur d'îlot à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les cœurs d'îlot à protéger figurant au document graphique doivent être préservés.

Au moins 90% de leur superficie doivent être maintenus en espaces verts (pleine terre et espaces plantés).

Seuls y sont autorisés les annexes et les aménagements et installations légères permettant leur valorisation, dans la limite de 10 m^2. Les piscines y sont interdites.

Lisière de forêt de massifs forestiers de plus de 100 hectares, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs (de 50 m de large) compris entre la forêt et le trait de lisière, toute nouvelle construction (annexe comprise) est interdite.

Seuls sont autorisés les aménagements et installations au caractère réversible et ne compromettant pas la protection des sols en bordure du front boisé. Ainsi, peuvent être admis :

- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière,
- les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés,
- les cheminements piétonniers balisés aménagés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.),
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités sylvicoles ou forestières,
- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Alignement d'arbres à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les alignements d'arbres figurant au document graphique sont à protéger.

L'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement repéré au document graphique doit être justifié (implantation d'équipements, création d'accès, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre au sein d'un même alignement, d'au minimum 20/25 (circonférence du tronc en cm à 1 m du sol).

Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Arbre remarquable, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Tout abattage d'arbres repérés au document graphique est interdit sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité, qui doivent être justifiés.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Bâtiment remarquable, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

La démolition des éléments de patrimoine bâti est interdite (sauf pour motifs liés à la sécurité publique).

Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions du bâtiment et qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Vue à préserver depuis les rues en balcon, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Nonobstant les dispositions inscrites dans les différentes zones : pour les terrains concernés par un linéaire de protection de vues à préserver depuis les rues en balcon :

- L'implantation des constructions d'une limite séparative latérale à l'autre n'est pas autorisée. De même la réalisation d'extension et d'annexe ne doit pas conduire à former une continuité bâtie d'une limite séparative latérale à l'autre.
    - Dans le cas d'une construction existante implantée sur les deux limites séparatives latérales, son extension pourra être autorisée dans son prolongement.
- Les clôtures en bordure de voie doivent permettre d'assurer une perméabilité visuelle depuis l'espace public.

Vue à préserver depuis les rues en pente et les axes historiques, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Nonobstant les dispositions inscrites dans les différentes zones : pour les terrains concernés par un linéaire de protection de vues à préserver depuis les rues en pente et les axes historiques :

- L'implantation des constructions ne doit pas remettre en cause les éléments justifiant le caractère remarquable de la vue,
- les éléments végétaux qui structurent la vue, lorsqu'ils existent, doivent être conservés,
- un traitement végétal harmonieux de l'interface entre l'espace public et l'espace privé sera recherché.

Pour les terrains concernés par des vues à préserver depuis les axes historiques, il s'agira en outre de respecter les dispositions prévues dans les fiches annexées au présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Sentier et leurs abords à protéger

Les sentiers à protéger identifiés sur le document graphique doivent être conservés en l'état : leur emprise ne peut être diminuée.

Ils ne peuvent être utilisés à des fins de desserte principale des terrains qui le jouxtent.

Les clôtures sur les parcelles bordant un sentier à protéger identifiées au zonage doivent être composées d'éléments végétaux, éventuellement doublés d'un grillage. Il peut cependant, pour des raisons techniques, être autorisé la réalisation de murs de soutènement.

Unité fonctionnelle des zones humides prioritaires

Dans les unités fonctionnelles des zones humides prioritaires identifiées au document graphique :

- l'aménagement prévu ne devra pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées ;
- pour tout aménagement de plus de 1 000 m^2, il est nécessaire de vérifier le caractère humide de la zone.

Zone humide à protéger

❖ Occupation et utilisation du sol

Dans les zones humides identifiées au document graphique sont interdits :

- tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau,
- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau artificiels,
- le drainage, le remblaiement ou le comblement et les dépôts divers,
- le défrichement des landes,
- l'imperméabilisation des sols,
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans les zones humides identifiées au document graphique sont autorisés sous conditions :

- les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion, s'il en existe un,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées aux deux paragraphes ci-dessus sont interdites.

Il est obligatoire de réaliser, pour les porteurs à projets, une étude floristique et pédologique préalable en cas de forte suspicion de présence de zones humides sur la parcelle.

Des zones humides potentielles sont identifiées et cartographiées sur le plan de zonage.

❖ Stationnement

Si la zone humide est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

❖ Espaces libres et plantations

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, nuisible à l'environnement et à la santé est interdite.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.

Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.

Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

<u>Zones humides potentielles</u>

Dans les zones humides potentielles, identifiées sur le document graphique, la réalisation des projets, ne peut impacter une zone humide qui serait avérée selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008. Si tel serait le cas, un dossier Loi sur l'Eau de déclaration ou d'autorisation doit être déposé auprès du bureau de l'eau de la DDT. Le projet pourrait être refusé par la police de l'eau au titre de sa non-conformité avec l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres.

<u>Limite des plus hautes eaux connues et zone inondable dans le cas d'une crue type juin 2016</u>

Toute nouvelle imperméabilisation de plus de 400 m^2 est interdite dans la limite des plus hautes eaux connues identifiées au document graphique, sauf pour les projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou si le projet présente des enjeux liés à la sécurité et la salubrité publiques.

<u>Risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles</u>

Dans les secteurs concernés par les risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Dans les zones soumises à un aléa moyen ou fort au risque de retrait-gonflement des sols argileux, une étude de sol est obligatoire et les constructions devront respecter les recommandations édictées dans le guide "Construire en terrain argileux" annexé au PLU.

Le décret 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, applicable au 1e janvier 2020, précise le contenu et la durée de validité des études géotechniques à réaliser.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Les informations concernant les risques et aléas du territoire communal sont présentes dans le diagnostic du présent PLU et sur le site internet https://www.georisques.gouv.fr/.»

Risques inondation liés aux remontés de nappes

En plus du PPRI, la commune comporte des secteurs soumis au risque d'inondation par remontées de nappes. La réalisation d'une étude de sol avant la construction est conseillée afin de confirmer la présence de ce risque. Si la présence est avérée, les constructeurs doivent prendre des précautions particulières telles que définies sur le site https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/inondations/les-inondations-par-remontee-de-nappe, afin de permettre l'étanchéité des constructions, notamment en cas de création de sous-sols.

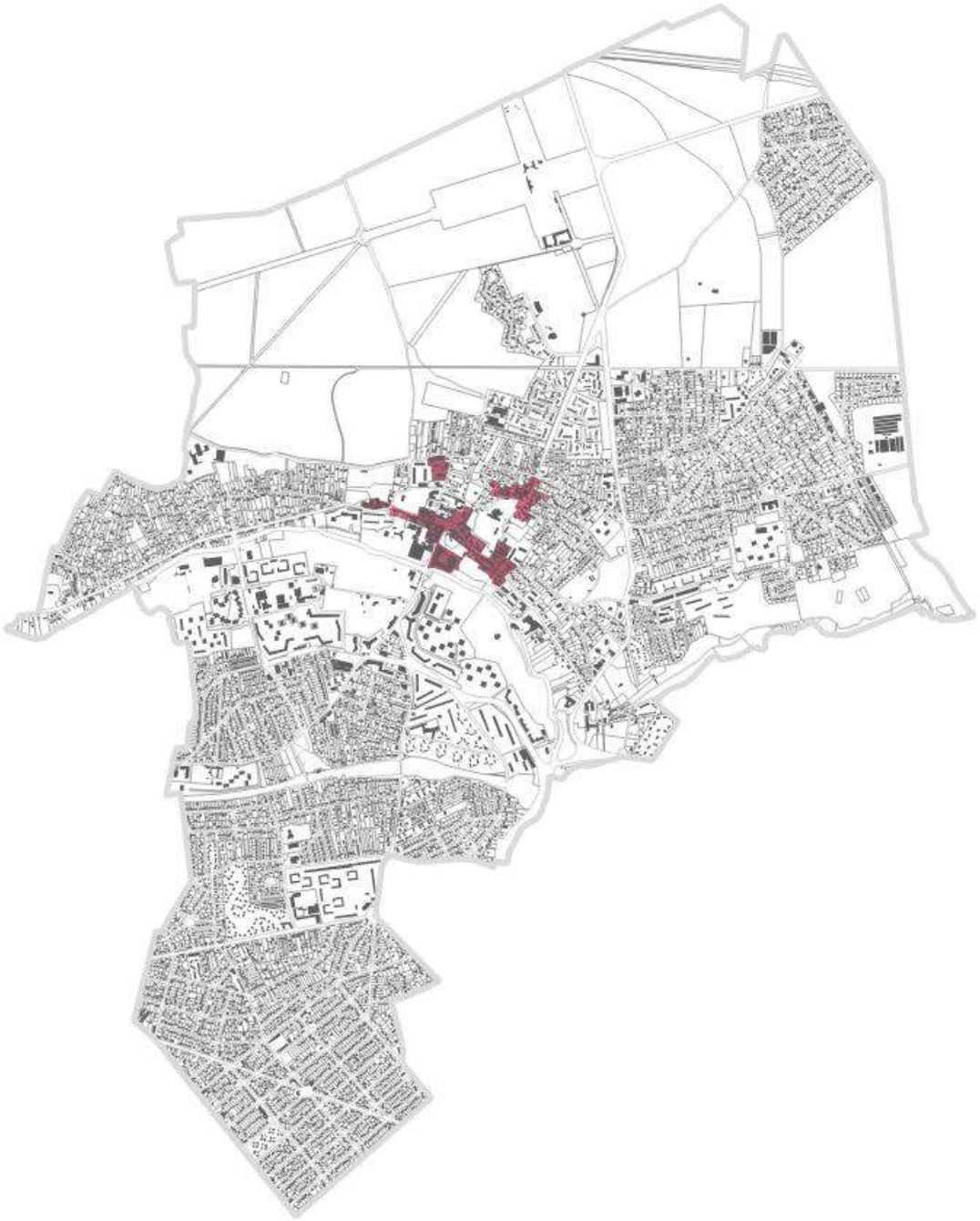
Les informations concernant les risques et aléas du territoire communal sont présentes dans le diagnostic du présent PLU et sur le site internet https://www.georisques.gouv.fr/.»

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Règlement de la zone UA

La zone UA désigne le centre-ville. Elle correspond au bâti ancien traditionnel. La rue Charles de Gaulle en constitue l'axe majeur. Les constructions les plus anciennes, de par leur forme et leur hauteur, rappellent leur fonction d'origine. Ancien bâti rural, ateliers et maisons de bourg se côtoient. Aujourd'hui, le front de rue est très globalement bâti.

Un secteur UA* correspondant à des secteurs où le bâti présente des hauteurs plus modestes est défini.



Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

UA 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et autres accumulations diverses, ainsi que des véhicules épaves, qu'ils relèvent ou non d'une activité professionnelle.

L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ainsi que le stationnement extérieur de caravanes /camping-cars/mobil-homes, en application des articles R111-31 à R111-51 du CU.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Les constructions destinées au commerce de gros.

Les constructions destinées à l'industrie.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 1.1 ci-dessus.

Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Les constructions destinées à l'artisanat à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
- et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,

  et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition :
- qu'elles soient directement liées et nécessaires à une activité admise dans la zone,

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- et que leur surface de plancher n'excède pas 25% de la surface de plancher de la construction auquel elle est rattachée.
- Les centres des congrès et d'exposition à condition que l'activité ne soit pas de nature à présenter des incompatibilités avec la proximité de l'habitat.

UA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

- Les opérations de construction de 8 logements ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

- Les opérations de construction de plus de 40 logements doivent comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux.

2.2 Secteur de diversité commerciale

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination. En outre, est interdit le changement de destination des locaux dédiés à l'artisanat et au commerce de détail vers une autre sous-destination.
- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerce et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol est définie en fonction de la taille de l'unité foncière. On distingue deux cas selon la surface de l'unité foncière :

Surface de l'unité foncière	Coefficient d'emprise au sol maximale
Strictement inférieure à 300 m^2	80%
Egale ou supérieure à 300 m^2	60%

3.1.2 Règles particulières :

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

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- Les constructions projetées devront tenir compte des hauteurs de constructions implantées sur les parcellaires voisins.
- La hauteur des constructions (sauf inscription graphique particulière sur le plan de zonage) ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus deux étages plus des combles aménagés ou un attique. Dans ce dernier cas, le retrait en attique sera de 3 m minimum.
- Dans le secteur UA* : la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout, 11 mètres au point le plus haut. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus un étage plus des combles aménagés.
- Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée ne respectant pas ces dispositions.
- La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardins, etc.) ne doit pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

3.2.2 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée sur le document graphique ; la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Rue Charles de Gaulle, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Toutefois, des implantations différentes, en particulier les décrochements de faible ampleur ou les redents, sont admises en raison du parti architectural, de la configuration du terrain, ou dans un souci de composition avec une construction voisine.
- Dans les autres rues, un front urbain à l'alignement doit être constitué, il peut être réalisé par l'un ou plusieurs des éléments suivants : les bâtiments, les murs, les bâtiments annexes, la clôture. Le traitement de la clôture doit être réalisé conformément aux dispositions figurant à l'article UA 4.7.
- Toutefois, des implantations différentes, en particulier les décrochements de faible ampleur ou les redents, sont admises en raison du parti architectural, de la configuration du terrain, ou dans un souci de composition avec une construction voisine.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante et régulièrement édifiée ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.
- Les abris poubelles dont la hauteur est strictement inférieure à 1.50 mètres et l'emprise au sol limitée à 2 m² peuvent s'implanter dans la marge de retrait, à condition d'être peu perceptible depuis l'espace public et qu'un soin particulier de traitement des façades soit mis en place.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hors locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.
- Il n'est pas fixé de règles pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Dans une profondeur de 25 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter d'une limite séparative à l'autre ou en retrait d'une ou des limites.
- Au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions s'implantent en retrait.
    - Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout (ou à l'acrotère) et 7 mètres au faîtage peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

3.4.2 Modalités de calcul du retrait

- La distance entre la construction et la limite séparative doit être au minimum de 4 mètres.
- Cette distance est réduite à 2,50 mètres minimum pour les constructions ou parties de construction en rez-de-chaussée dont la hauteur (à l'égout ou à l'acrotère) n'excède pas 3 mètres.
- Toutefois, si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes : au droit des ouvertures, une distance minimum de 6 mètres est imposée en vis à vis de la limite séparative qui fait face.

3.4.3 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante et régulièrement édifiée implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Les piscines non couvertes doivent respecter les marges de retrait de 1 mètre.
- Règles relatives aux bâtiments annexes :
    - Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait.
    - Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative :
        - la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres.
        - la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres.
        - lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites, la longueur totale cumulée ne peut excéder 10 mètres.
    - Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul minimale est de 1 mètre.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hors les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : les constructions peuvent s'implanter

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.

- Il n'est pas fixé de règles pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 6 mètres.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction principale et une piscine (non couverte) doit être au moins égale à 2 mètres.
- La distance minimale entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle entre une construction annexe et une piscine non couverte.
- Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3.5.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés dans la mesure où ils respectent les autres articles du présent règlement, et sans qu'il ne soit créé de nouvelles vues directes.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hors les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 2 mètres.
- Il n'est pas fixé de règles pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Article UA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Un cahier de recommandations architecturales et paysagères vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

4.2 Les toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures Mansart sont à limiter lors d'une implantation en limite séparative ne permettant pas la mise en place de débords de toitures appropriés.
- Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 60 % de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.
- Les toitures à pente doivent avoir un degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière compris entre 35° et 55°.
- La ligne de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.
- Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées si elles sont inaccessibles et uniquement dans les cas ci-dessous :
    - pour les bâtiments annexes de faible dimension,
    - ou ponctuellement pour certains éléments de la construction principale.
- Dans tous les cas, qu'il s'agisse d'une construction annexe ou d'un élément d'une construction principale, les toitures terrasses ou à faible pente doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.
- En outre, la végétalisation des toitures terrasses pourra être imposée dans le cadre d'une composition d'ensemble et au regard d'un parti pris architectural cohérent.
- L'éclairement des combles peut être assuré :

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des châssis de toit,
- soit par des ouvertures en pignon,
- soit par des verrières.

- Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastrés dans le même plan que la toiture.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

4.3 Les façades

- Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux traditionnels et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux, brique, meulière et sable teinté.
- La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues ou des traitements autres (bardage, etc.).
- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les enduits de façades doivent être grattés, lisses ou talochés. Les enduits écrasés et projetés sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées de façon harmonieuse avec les façades principales.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, soubassement, etc.) et/ou d'enduits.

4.4 Les ouvertures

- Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit) doivent être composées entre elles.
- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.
- Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
  - Pour les façades sur rue :
    - les ouvertures doivent être plus hautes que larges, néanmoins, quand leur mise en place s'avère impossible, cette verticalité pourra également être retrouvée dans le découpage de l'ouverture,

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- les ouvertures devront être accompagnées de volets battants dans une proportion de nature à souligner la qualité architecturale des constructions et de leur environnement,
- les volets en écharpe sont interdits.

- Peuvent déroger aux dispositions précédentes concernant les façades sur rue, sous réserve qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale ni à la qualité des lieux :
  - les portes de garage,
  - les ouvertures associées aux extensions modérées des constructions,
  - les ouvertures des constructions de conception architecturale contemporaine.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et en harmonie avec la composition de la façade.
- Concernant les balcons et terrasses :
  - En façade sur rue, ils ne sont autorisés qu'à condition d'être situés sur une construction implantée à 8 mètres minimum de l'alignement et sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain.
  - Pour les autres façades : les balcons et les terrasses pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain.
- Les loggias sont interdites.

4.5 Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
  - les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
  - lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
  - l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
  - lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
  - lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;

- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade et ne pas être visible depuis le domaine public. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

4.6 Les éléments techniques

- Les descentes d'eaux pluviales

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

- Les rampes de parking

  Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- Les édicules et gaines techniques

  Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

  Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- Les éléments techniques liés aux réseaux

  Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation, etc.) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

- Les dévoiements des conduits de cheminée

  Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

  La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

- Les antennes

  Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

  Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

  Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre :

- Il s'agira de rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, etc.), sur le rythme et les dimensions des percements.
- En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture et être de la même couleur que la toiture.
- La création de fenêtre de toit peut aussi être l'occasion d'installer des panneaux et de les associer dans une composition d'ensemble.

En façade sur rue, les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être implantés en surimposition de la toiture.

- Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils
  - Leur pose en façade sur rue est interdite.
  - Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.
  - Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

4.7 Les clôtures et les portails

4.7.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en se rattachant de manière explicite à l'architecture de la construction dont elles délimitent les parcelles et en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc.) est interdit.

4.7.2 En bordure des voies

- La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière.
- Sinon elle sera constituée d'un ensemble homogène composé d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté de lisses ou barreaudages (pouvant être doublés de végétation), le tout ajouré alternant un plein et un vide à raison d'un vide représentant environ un tiers du plein.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- La mise en place d'un festonnage pourra être autorisée à condition que celui-ci présente un traitement qualitatif et qu'il soit placé derrière le barreaudage et de même couleur.
- Dans tous les cas, la hauteur totale, y compris poteau et chapeau, ne doit pas dépasser 1.80 mètres. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec les clôtures voisines.
- Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boites aux lettres.
- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives et alignés aux autres éléments de la clôture.
- La largeur maximale des portails est fixée à 3,50 mètres.
    - Dans le cas de contraintes techniques avérées et pour répondre aux exigences de sécurité des accès, cette largeur pourra être augmentée d'un mètre.

4.7.3 En limites séparatives

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.).
- Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- Au-delà des 5 mètres mesurés à partir de l'alignement, et afin de tenir compte de différences de niveaux entre les terrains mitoyens, une hauteur supérieure pourra être autorisée au regard de l'intégration du projet dans le site et de l'impact généré.

4.7.4 Dispositions particulières

- Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.
- Dans le cas de clôture en pente dont le pourcentage est supérieur à 6%, il pourra être autorisé une majoration de 30 cm de hauteur, dans le respect de l'intégration de la clôture dans son environnement et notamment compte tenu des clôtures voisines.
- Afin de favoriser les fonctionnalités écologiques de la trame verte, les clôtures en limites séparatives des espaces naturels, notamment les espaces boisés, et cœurs d'îlot, doivent en tout état de cause ménager en partie basse, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.
- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Article UA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Analyse paysagère du site

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant les pentes naturelles des terrains ainsi que le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout abattage d'arbre devra être compensé par la plantation d'un nouvel arbre.
- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

5.2 Obligations de planter

5-2-1 Les espaces de pleine terre

- Les espaces de pleine terre, doivent correspondre au minimum à 10 % de l'unité foncière et ne peuvent être affectés au stationnement. Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.

5-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Les délaissés doivent être engazonnés et /ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sablés ou pavés doivent être privilégiés aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les arbres exigés doivent être plantés au niveau des places de stationnement sauf contraintes techniques (liées, par exemple, à l'absence de pleine terre).

5-2-3 Essences végétales

- Afin de préserver la santé ainsi que la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes et non allergisantes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives et espèces nuisibles.

5-2-4 Règle particulière

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Article UA 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante et si le nombre de logements existants est maintenu.
- En cas de changement de destination :
    - Dans le cas d'un changement de destination vers de l'habitation avec ou sans création de SDP, il est exigé la réalisation des normes de stationnement décrites au 6.1.2 à partir de 75 m^2 de surface de plancher.
    - Dans le cas d'un changement de destination vers une autre destination que de l'habitation, aucune norme de stationnement n'est exigée. Cependant, dans le cas où ce changement de destination s'accompagne de création de surface de plancher supplémentaire, il est exigé la réalisation de normes de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2, pour les surfaces de plancher nouvellement créées.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous ou de l'appartenance à un seul et même logement.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les autres habitations : il est exigé la réalisation d'1,5 place par logement au minimum.
- Pour les constructions à destination de bureaux :
    - 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée aux bureaux.
- Pour les constructions à destination de commerces et activités de services :
    - 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée aux commerces.
- Pour les constructions à destination d'entrepôt :

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher destinée aux entrepôts.

- Pour les constructions à destination de l'artisanat :
  - au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher destinée à l'industrie.
- Pour les hôtels et les autres hébergements touristiques :
  - 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
  - Il doit notamment être réalisé :
    - 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique, etc.
    - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, etc.
    - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré,
    - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
- Pour les cinémas, centres de congrès et d'exposition :
  - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'activité, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

6.2 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.
- Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m^2 minimum, hors espace de dégagement.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Destinations	Normes
Habitation	1 place par logement jusqu'à 2 pièces. 2 places par logement de 3 pièces et plus.
Commerce et activité de service	Le nombre de places doit être égal à 10% de la capacité totale du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements exigés au maximum.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit être égal à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment et à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Le nombre de places doit être égal à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement affectées aux deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks, etc.) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UA 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

7.1.2 Nombres d'accès autorisés et dimension minimale

- Il est autorisé un accès par unité foncière. Dans le cas où l'unité foncière serait bordée de plusieurs voiries, un deuxième accès pourra être autorisé s'il n'occasionne aucune gêne ou problème de sécurité, et s'il favorise le désengorgement des voies où le stationnement est une problématique avérée. L'accès ne pourra être inférieur à 2m50 de large.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être abaissée à 6 mètres en cas de voirie partagée et conforme aux normes en vigueur, ou abaissé à 5 mètres dans les cas suivants :
    - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
    - ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UA 8 : Desserte par les réseaux

8. 1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

- Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

- Les constructions devront respecter les règlements eaux usées et eaux pluviales du SyAGE, annexés au présent PLU.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des effluents non domestiques résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces effluents.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Quelle que soit l'opération d'aménagement, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle, sans rejet au réseau, dans les conditions fixées par le règlement du SYAGE en vigueur et pris en pris en application de l'article L. 1331-1 du code de la santé publique. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, à l'exception du réseau électrique, il doit être réalisé en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

8. 4. Déchets ménagers et assimilés

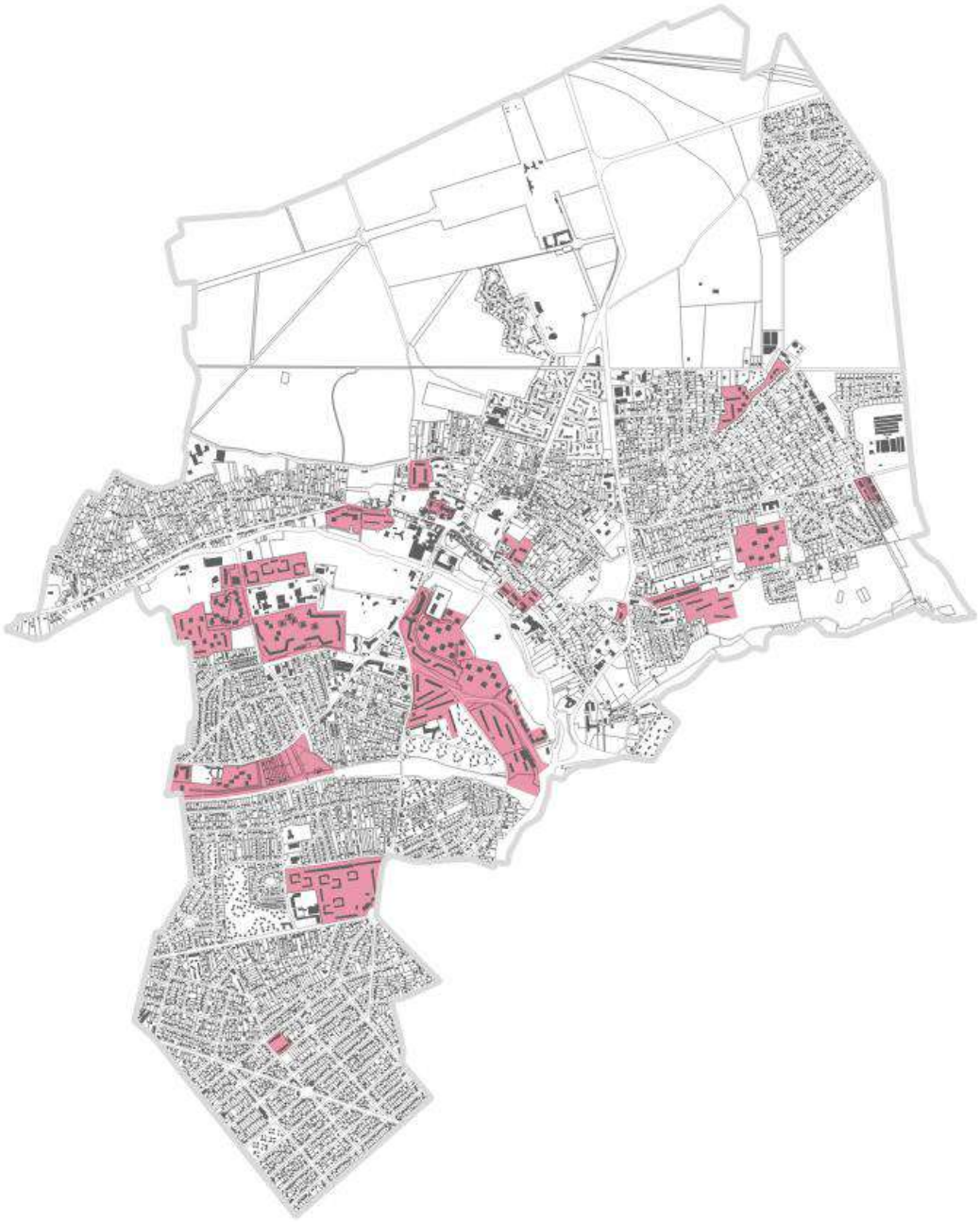
- Pour toutes les constructions ou changement de destination, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Cet espace doit être le moins visible possible depuis l'espace public et être traité de manière qualitative pour s'intégrer au tissu.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Règlement de la zone UC

Cette zone regroupe les résidences d'habitat collectif, qui sont le plus souvent accompagnées de grands espaces verts en pied d'immeuble.

Un secteur UCg correspond à l'OAP "Gare 2".



Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

UC 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et autres accumulations diverses ainsi que des véhicules épaves, qu'ils relèvent ou non d'une activité professionnelle.

L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ainsi que le stationnement extérieur de caravanes /camping-cars/mobil-homes, en application des articles R111-31 à R111-51 du CU.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Les constructions destinées au commerce de gros.

Les centres de congrès et d'exposition.

Les constructions destinées à l'industrie.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 1.1 ci-dessus.

Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Les constructions destinées à l'artisanat à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
- et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition :

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- qu'elles soient directement liées et nécessaires à une activité admise dans la zone,
- et que leur surface de plancher n'excède pas 25% de la surface de plancher de la construction auquel elle est rattachée.

UC 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

2.1.1 Règle générale hors secteur de mixité sociale

Les opérations de construction de 8 logements ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

Les opérations de construction de plus de 40 logements doivent comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux.

2.2.2 Secteur de mixité sociale (L151-15 du code de l'urbanisme)

Les opérations de construction de 8 logements ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 35% de logements locatifs sociaux.

Les opérations de construction de plus de 40 logements doivent comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol maximum est égale à 40 % de la superficie de l'unité foncière y compris les bâtiments annexes.

3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le sous-secteur UCg, les constructions s'implantent librement à l'intérieur du périmètre de l'OAP.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- La hauteur maximale des constructions (nombre de niveaux et hauteur plafond) est celle indiquée sur le document graphique.
- Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée ne respectant pas ces dispositions.
- La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardins, etc.) ne doit pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

3.2.2 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante.
- Il n'est pas fixé de règles pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Hors sentiers piétons, identifiés au document graphique, les constructions doivent respecter une marge de recul de 8 mètres mesurée par rapport à l'alignement.
- Le long des sentiers piétons identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'axe du sentier.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante et régulièrement édifiée ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.
- Dans le sous-secteur UCg, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

3.4.2 Modalités de calcul du retrait

- Les marges minimums de retrait sont égales à :

  - La hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,

  - La moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

3.4.3 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante et régulièrement édifiée implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Les piscines non couvertes doivent respecter les marges de retraits de 1 mètre.
- Par rapport aux berges de l'Yerres et du Réveillon : les constructions doivent respecter une marge de retrait de 10 mètres minimum par rapport à la crête des berges de l'Yerres et du Réveillon. Dans le cas où cette marge de retrait se situerait dans la limite des plus hautes eaux connues matérialisée sur le règlement graphique, les constructions ne pourront pas être implantées dans le périmètre des PHEC.
- Règles relatives aux bâtiments annexes :
  - Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait.
  - Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative :
    - la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres.
    - la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres.
    - lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites, la longueur totale cumulée ne peut excéder 10 mètres.
  - Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul minimale est de 2,50 mètres.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.
- Dans le sous-secteur UCg, les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait, sans distance minimale de retrait.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales :

- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction principale et une piscine (non couverte) doit être au moins égale à 2 mètres.
- La distance minimale entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle entre une construction annexe et une piscine non couverte.
- Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3.5.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés dans la mesure où ils respectent les autres articles du présent règlement, et sans qu'il ne soit créé de nouvelles vues directes.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 2 mètres.
- Dans le sous-secteur UCg, la construction de plusieurs bâtiments contigus ou non sur une même propriété est autorisée.

Article UC 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Un cahier de recommandations architecturales et paysagères vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

4.2 Les toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 60% de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.
- Les toitures à pente doivent avoir un degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière compris entre 35° et 55°.
- La ligne de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.
- Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées si elles sont inaccessibles et uniquement dans les cas ci-dessous :
    - pour les bâtiments annexes de faible dimension,
    - ou ponctuellement pour certains éléments de la construction principale,
    - ou lorsque le parti pris architectural le justifie.
- Dans tous les cas, qu'il s'agisse d'une construction annexe ou d'un élément d'une construction principale, les toitures terrasses ou à faible pente doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.
- En outre, la végétalisation des toitures terrasses pourra être imposée dans le cadre d'une composition d'ensemble et au regard d'un parti pris architectural cohérent.
- L'éclairement des combles peut être assuré :
    - soit par des ouvertures en lucarnes,
    - soit par des châssis de toit,
    - soit par des ouvertures en pignon,
    - soit par des verrières.
- Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastrés dans le même plan que la toiture.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

4.3 Les façades

- Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux traditionnels et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux, brique, meulière et sable teinté.
- La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues ou des traitements autres (bardage, etc.).
- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les enduits de façades doivent être grattés, lisses ou talochés. Les enduits écrasés et projetés sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, soubassement, etc.) et/ou d'enduits.

4.4 Les ouvertures

- Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit) doivent être composées entre elles.
- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

- Pour les façades sur rue :
    - Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, néanmoins, quand leur mise en place s'avère impossible, cette verticalité pourra également être retrouvée dans le découpage de l'ouverture,
    - les ouvertures devront être accompagnées de volets battants dans une proportion de nature à souligner la qualité architecturale des constructions et de leur environnement,
    - les volets en écharpe sont interdits.
- Peuvent déroger aux dispositions précédentes concernant les façades sur rue, sous réserve qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale ni à la qualité des lieux :
    - les portes de garage,
    - les ouvertures associées aux extensions modérées des constructions,

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- les ouvertures des constructions de conception architecturale contemporaine.

- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Les gardes corps des fenêtres et portes fenêtre doivent être simples et en harmonie avec la composition de la façade. La partie inférieure des garde-corps des terrasses situés en attique devra être pleine.
- Concernant les balcons, loggias et terrasses :
    - En façade sur rue, ils ne sont autorisés qu'à condition d'être situés sur une construction implantée à 8 mètres minimum de l'alignement et sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain.
    - Pour les autres façades : les balcons, les terrasses et les loggias pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain.
    - Dans le sous-secteur UCg, les balcons, les terrasses et les loggias sont autorisés sur l'ensemble des façades sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain.

4.5 Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
    - les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
    - lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
    - l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
    - lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
    - lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
    - lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade et ne pas être visible depuis le domaine public. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

4.6 Les éléments techniques

- Les descentes d'eaux pluviales

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

- Les rampes de parking

  Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- Les édicules et gaines techniques

  Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

  Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- Les éléments techniques liés aux réseaux

  Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation, etc.) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

- Les dévoiements des conduits de cheminée

  Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

  La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

- Les antennes

  Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

  Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

  Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques

  Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

  A ce titre :

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Il s'agira de rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, etc.), sur le rythme et les dimensions des percements.
- En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture et être de la même couleur que la toiture.
- La création de fenêtre de toit peut aussi être l'occasion d'installer des panneaux et de les associer dans une composition d'ensemble.

En façade sur rue, les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être implantés en surimposition de la toiture.

- Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils
  - Leur pose en façade sur rue est interdite.
  - Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.
  - Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

4.7 Les clôtures et les portails

4.7.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en se rattachant de manière explicite à l'architecture de la construction dont elles délimitent les parcelles et en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc.) est interdit.

4.7.2 En bordure des voies

- La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière.
- Sinon elle sera constituée d'un ensemble homogène composé d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté de lisses ou barreaudages (pouvant être doublés de végétation), le tout ajouré alternant un plein et un vide à raison d'un vide représentant environ un tiers du plein.
- La mise en place d'un festonnage pourra être autorisée à condition que celui-ci présente un traitement qualitatif et qu'il soit placé derrière le barreaudage et de même couleur.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- La clôture pourra également être constituée d'un grillage ; dans ce cas, il devra nécessairement être doublé de végétation.
- Dans tous les cas, la hauteur totale, y compris poteau et chapeau, ne doit pas dépasser 1.80 mètre. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec les clôtures voisines.
- Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boites aux lettres.
- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives et alignés aux autres éléments de la clôture.
- La largeur maximale des portails est fixée à 3,50 mètres.
    - Dans le cas de contraintes techniques avérées et pour répondre aux exigences de sécurité des accès, cette largeur pourra être augmentée d'un mètre.

4.7.3 En limites séparatives

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.).
- Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- Au-delà des 5 mètres mesurés à partir de l'alignement, et afin de tenir compte de différences de niveaux entre les terrains mitoyens, une hauteur supérieure pourra être autorisée au regard de l'intégration du projet dans le site et de l'impact généré.

4.7.4 Dispositions particulières

- Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.
- Dans le cas de clôture en pente dont le pourcentage est supérieur à 6%, il pourra être autorisé une majoration de 30 cm de hauteur, dans le respect de l'intégration de la clôture dans son environnement et notamment compte tenu des clôtures voisines.
- Afin de favoriser les fonctionnalités écologiques de la trame verte, les clôtures en limites séparatives des espaces naturels, notamment les espaces boisés, et cœurs d'îlot, doivent en tout état de cause ménager en partie basse, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Article UC 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Analyse paysagère du site

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant les pentes naturelles des terrains ainsi que le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout abattage d'arbre devra être compensé par la plantation d'un nouvel arbre.
- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

5.2 Obligations de planter

5-2-1 Les espaces libres de pleine terre

- Or secteur UCg, les espaces de pleine terre, doivent correspondre au minimum à 35% de l'unité foncière et ne peuvent être affectés au stationnement.
- Dans le sous-secteur UCg, les espaces libres de toute construction, non affectés aux circulations, stationnements et fonctionnement se devront d'être traités en surface végétalisée. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0.60m d'épaisseur.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.

5-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sablés ou pavés doivent être privilégiés aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les arbres exigés doivent être plantés au niveau des places de stationnement sauf contraintes techniques (liées, par exemple, à l'absence de pleine terre).

5-2-3 Essences végétales

Afin de préserver la santé ainsi que la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes et non allergisantes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives et espèces nuisibles

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

5-2-4 Règle particulière

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UC 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante, et si le nombre de logements existants est maintenu.
- En cas de changement de destination, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous ou de l'appartenance à un seul et même logement.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les autres habitations : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à destination de bureaux :
    - 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée aux bureaux
- Pour les constructions à destination de commerces et activités de services :
    - 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée aux commerces
- Pour les constructions à destination d'entrepôt :

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher destinée aux entrepôts.

- Pour les constructions à destination de l'artisanat :
  - au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher destinée à l'industrie.
- Pour les hôtels et les autres hébergements touristiques :
  - 1 place de stationnement par chambre
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
  - Il doit notamment être réalisé :
    - 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique, etc.
    - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, etc.
    - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré,
    - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré,
- Pour les cinémas :
  - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'activité, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare RER (périmètre de 500 m représenté sur le document graphique)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : il est exigé la réalisation de 0,5 place de stationnement par logement (selon l'article R.151-46 du Code de l'urbanisme, 3 places d'hébergement en résidence pour personnes âgées dépendantes ou en résidence universitaires équivalent à un logement).
- Autres habitations : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.
- Bureau : il est exigé :
  - au minimum, 1 place par 50 m^2 de surface de plancher (reprise de la règle générale),
  - et au maximum, 1 place par 45 m^2 de surface de plancher.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

6.2 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes, adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.
- Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m^2 minimum, hors espace de dégagement.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	1 place par logement jusqu'à 2 pièces. 2 places par logement de 3 pièces et plus.
Commerce et activité de service	Le nombre de places doit être égal à 10% de la capacité total du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements exigés au maximum.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit être égal à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment et à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Le nombre de places doit être égal à 1 emplacement pour 15% de l'effectif des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement affectées aux deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks, etc.) spécialement aménagées à cet effet.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UC 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés et dimension minimale

- Il est autorisé un accès par unité foncière. Dans le cas où l'unité foncière serait bordée de plusieurs voiries, un deuxième accès pourra être autorisé s'il n'occasionne aucune gêne ou problème de sécurité, et s'il favorise le désengorgement des voies où le stationnement est une problématique avérée. L'accès ne pourra être inférieur à 2m50 de large.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être abaissée à 6 mètres en cas de voirie partagée et conforme aux normes en vigueur, ou abaissé à 5 mètres dans les cas suivants :
    - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
    - ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Article UC 8 : Desserte par les réseaux

8. 1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

- Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

- Les constructions devront respecter les règlements eaux usées et eaux pluviales du SyAGE, annexés au présent PLU.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des effluents non domestiques résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces effluents.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Quelle que soit l'opération d'aménagement, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle, sans rejet au réseau, dans les conditions fixées par le règlement du SYAGE en vigueur et pris en pris en application de l'article L. 1331-1 du code de la santé publique. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

8. 4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou changement de destination, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Cet espace doit être le moins visible possible depuis l'espace public et être traité de manière qualitative pour s'intégrer au tissu.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Règlement de la zone UD

La zone UD recouvre les grandes propriétés. Il s'agit de grands terrains dans lesquels les jardins prennent souvent la forme de parcs arborés comportant de grands arbres, et où la ou les constructions présentent un intérêt architectural certain. Ces grandes propriétés participent à l'identité de la ville et à la qualité de son cadre de vie.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

UD 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et autres accumulations diverses ainsi que des véhicules épaves, qu'ils relèvent ou non d'une activité professionnelle.

L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ainsi que le stationnement extérieur de caravanes /camping-cars/mobil-homes, en application des articles R111-31 à R111-51 du CU.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail.

Les constructions destinées à la restauration.

Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les constructions destinées au commerce de gros.

Les constructions destinées à l'industrie.

Les centres de congrès et d'exposition.

Les cinémas.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 1.1 ci-dessus.

Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Les constructions destinées à l'artisanat à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition :
    - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une activité admise dans la zone,
    - et que leur surface de plancher n'excède pas 25% de la surface de plancher de la construction auquel elle est rattachée.

UD 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Les opérations de construction de 8 logements ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

Les opérations de construction de plus de 40 logements doivent comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UD 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol maximum est égale à 10 % de la superficie de l'unité foncière y compris les bâtiments annexes.

3.1.2 Règles particulières

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

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- Sauf disposition particulière inscrite au document graphique, la hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage.
- Pour les terrains concernés par le filet de hauteur inscrit au document graphique : la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée ne respectant pas ces dispositions.
- La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardins, etc.), non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

3.2.2 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante.
- Il n'est pas fixé de règles pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 12 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante et régulièrement édifiée ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.
- Dans le cas de terrain en pente et uniquement lorsque la pente moyenne est supérieure à 6%, les constructions annexes à usage de garage sont admises à l'intérieur de la marge de recul indiquée au 3.3.1. La largeur implantée à l'alignement est limitée à 50% de la largeur sur rue du terrain sans pouvoir excéder 6 mètres.
- Les abris poubelles dont la hauteur est strictement inférieure à 1.50 mètre et l'emprise au sol limitée à 2m² peuvent s'implanter dans la marge de retrait, à condition d'être peu perceptible depuis l'espace public et qu'un soin particulier de traitement des façades soit mis en place.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- La distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives est au minimum égale à 12 mètres.
- Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée à moins de 10 mètres de la limite séparative en vis à vis.
- Les marges minimales de retrait des limites de fond de parcelle sont égales à 25 mètres.

3.4.2 Règles particulières

- Si une construction existante et régulièrement édifiée est implantée à une distance inférieure à celles du paragraphe 3.4.1, les extensions ou surélévations peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Les piscines non couvertes doivent respecter les marges de retraits de 1 mètre.
- Règles relatives aux bâtiments annexes :
    - Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait.
    - Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative :
        - la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres.
        - la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres.
        - lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites, la longueur totale cumulée ne peut excéder 10 mètres.
    - Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul minimale est de 2,50 mètres.
- Par rapport aux berges de l'Yerres et du Réveillon : les constructions doivent respecter une marge de retrait de 10 mètres minimum par rapport à la crête des berges de l'Yerres et du Réveillon. Dans le cas où cette marge de retrait se situerait dans la limite des plus hautes eaux connues matérialisée sur le règlement graphique, les constructions ne pourront pas être implantées dans le périmètre des PHEC.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée. En revanche, la construction de plusieurs bâtiments contigus à usage principale (habitation ou activité professionnelle) sur une même propriété est interdite.
- Lorsqu'il s'agit de deux constructions principales, elles doivent respecter entre elles, les marges de recul suivantes :
    - La distance minimale entre deux constructions est fixée à 12 mètres.
    - Cette distance est portée à 16 mètres lorsque l'une des deux façades comporte des vues directes.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction principale et une piscine (non couverte) doit être au moins égale à 2 mètres.
- La distance minimale entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle entre une construction annexe et une piscine non couverte.
- Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3.5.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés dans la mesure où ils respectent les autres articles du présent règlement, et sans qu'il ne soit créé de nouvelles vues directes.
- Dans le cadre de la création de surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 50% de la SDP existante, les constructions pourront être contiguës si elles ne créent pas de logements supplémentaires et dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 2 mètres.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Article UD 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir cahier de recommandations en annexe du règlement). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Un cahier de recommandations architecturales et paysagères vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

4.2 Les toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures Mansart sont à limiter lors d'une implantation en limite séparative ne permettant pas la mise en place de débords de toitures appropriés.
- Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 60 % de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.
- Les toitures à pente doivent avoir un degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière compris entre 35° et 55°.
- La ligne de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.
- Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées dans les cas ci-dessous :
    - pour les bâtiments annexes de faible dimension,

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- ou ponctuellement pour certains éléments de la construction principale.

- Dans tous les cas, qu'il s'agisse d'une construction annexe ou d'un élément d'une construction principale, les toitures terrasses ou à faible pente doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.
- En outre, la végétalisation des toitures terrasses pourra être imposée dans le cadre d'une composition d'ensemble et au regard d'un parti pris architectural cohérent.
- L'éclairement des combles peut être assuré :
  - soit par des ouvertures en lucarnes,
  - soit par des châssis de toit,
  - soit par des ouvertures en pignon,
  - soit par des verrières.
- Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastrés dans le même plan que la toiture.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

4.3 Les façades

- Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux traditionnels et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux, brique, meulière et sable teinté.
- La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues ou des traitements autres (bardage, etc.).
- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les enduits de façades doivent être grattés, lisses ou talochés. Les enduits écrasés et projetés sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, soubassement, etc.) et/ou d'enduits.

4.4 Les ouvertures

- Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit) doivent être composées entre elles.
- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

- Pour les façades sur rue :
    - les ouvertures doivent être plus hautes que larges, néanmoins, quand leur mise en place s'avère impossible, cette verticalité pourra également être retrouvée dans le découpage de l'ouverture,
    - les ouvertures devront être accompagnées de volets battants dans une proportion de nature à souligner la qualité architecturale des constructions et de leur environnement,
    - les volets en écharpe sont interdits.
- Peuvent déroger aux dispositions précédentes concernant les façades sur rue, sous réserve qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale ni à la qualité des lieux :
    - les portes de garage,
    - les ouvertures associées aux extensions modérées des constructions,
    - les ouvertures des constructions de conception architecturale contemporaine.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et en harmonie avec la composition de la façade.
- Les balcons, les loggias et terrasses pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain.

4.4 Les éléments techniques

- Les descentes d'eaux pluviales

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

- Les rampes de parking

  Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- Les édicules et gaines techniques

  Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

  Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- Les éléments techniques liés aux réseaux

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation, etc.) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

- Les dévoiements des conduits de cheminée

  Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

  La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

- Les antennes

  Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

  Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

  Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques

  Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

  A ce titre :

  - Il s'agira de rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, etc.), sur le rythme et les dimensions des percements.
  - En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture et être de la même couleur que la toiture.
  - La création de fenêtre de toit peut aussi être l'occasion d'installer des panneaux et de les associer dans une composition d'ensemble.

  En façade sur rue, les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être implantés en surimposition de la toiture.

- Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils
  - Leur pose en façade sur rue est interdite.
  - Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.
  - Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

4.5 Les clôtures et les portails

4.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en se rattachant de manière explicite à l'architecture de la construction dont elles délimitent les parcelles et en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc.) est interdit.

4.5.2 En bordure des voies

- La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière.
- Sinon elle sera constituée d'un ensemble homogène composé d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté de lisses ou barreaudages (pouvant être doublés de végétation), le tout ajouré alternant un plein et un vide à raison d'un vide représentant environ un tiers du plein.
- La mise en place d'un festonnage pourra être autorisée à condition que celui-ci présente un traitement qualitatif et qu'il soit placé derrière le barreaudage et de même couleur.
- La clôture pourra également être constituée d'un grillage ; dans ce cas, il devra nécessairement être doublé de végétation.
- Dans tous cas, la hauteur totale, y compris poteau et chapeau, ne doit pas dépasser 1.80 mètre. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec les clôtures voisines.
- Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boites aux lettres.
- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives et alignés aux autres éléments de la clôture.
- La largeur maximale des portails est fixée à 3,50 mètres.
    - Dans le cas de contraintes techniques avérées et pour répondre aux exigences de sécurité des accès, cette largeur pourra être augmentée d'un mètre.

4.5.3 En limites séparatives

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.).
- Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Au-delà des 5 mètres mesurés à partir de l'alignement, et afin de tenir compte de différences de niveaux entre les terrains mitoyens, une hauteur supérieure pourra être autorisée au regard de l'intégration du projet dans le site et de l'impact généré.

4.5.4 Dispositions particulières

- Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.
- Dans le cas de clôture en pente dont le pourcentage est supérieur à 6%, il pourra être autorisé une majoration de 30 cm de hauteur, dans le respect de l'intégration de la clôture dans son environnement et notamment compte tenu des clôtures voisines.
- Afin de favoriser les fonctionnalités écologiques de la trame verte, les clôtures en limites séparatives des espaces naturels, notamment les espaces boisés, et cœurs d'îlot, doivent en tout état de cause ménager en partie basse, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.
- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UD 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Analyse paysagère du site

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant les pentes naturelles des terrains ainsi que le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout abattage d'arbre devra être compensé par la plantation d'un nouvel arbre.
- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

5.2 Obligations de planter

5-2-1 Les espaces de pleine terre

- Les espaces de pleine terre, doivent correspondre au minimum 70 % de l'unité foncière et ne peuvent être affectés au stationnement.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.

5-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sablés ou pavés doivent être privilégiés aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les arbres exigés doivent être plantés au niveau des places de stationnement sauf contraintes techniques (liées, par exemple, à l'absence de pleine terre).

5-2-3 Essences végétales

Afin de préserver la santé ainsi que la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes et non allergisantes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives et espèces nuisibles

5-2-4 Règle particulière

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UD 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante et si le nombre de logements existants est maintenu.
- En cas de changement de destination, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous ou de l'appartenance à un seul et même logement.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les autres habitations : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à destination de bureaux :
    - 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée aux bureaux.
- Pour les hôtels et les autres hébergements touristiques :
    - 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :
    - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
    - Il doit notamment être réalisé :
        - 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique, etc.
        - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, etc.
        - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré,
        - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré,

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare RER (périmètre de 500 m représenté sur le document graphique)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : il est exigé la réalisation de 0,5 place de stationnement par logement (selon l'article R.151-46 du Code de l'urbanisme, 3 places d'hébergement en résidence pour personnes âgées dépendantes ou en résidence universitaires équivalent à un logement).
- Autres habitations : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.
- Bureau : il est exigé :
    - au minimum, 1 place par 50 m^2 de surface de plancher (reprise de la règle générale),
    - et au maximum, 1 place par 45 m^2 de surface de plancher.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

6.2 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.
- Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m^2 minimum, hors espace de dégagement.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	1 place par logement jusqu'à 2 pièces. 2 places par logement de 3 pièces et plus.
Commerce et activité de service	Le nombre de places doit être égal à 10% de la capacité totale du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements exigés au maximum.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit être égal à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Le nombre de places doit être égal à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement affectées aux deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks, etc.) spécialement aménagées à cet effet.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UD 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés et dimension minimale

- Il est autorisé un accès par unité foncière. Dans le cas où l'unité foncière serait bordée de plusieurs voiries, un deuxième accès pourra être autorisé s'il n'occasionne aucune gêne ou problème de sécurité, et s'il favorise le désengorgement des voies où le stationnement est une problématique avérée. L'accès ne pourra être inférieur à 2m50 de large.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être abaissée à 6 mètres en cas de voirie partagée et conforme aux normes en vigueur, ou abaissé à 5 mètres dans les cas suivants :
    - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
    - ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UD 8 : Desserte par les réseaux

8. 1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

- Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

- Les constructions devront respecter les règlements eaux usées et eaux pluviales du SyAGE, annexés au présent PLU.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des effluents non domestiques résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces effluents.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Quelle que soit l'opération d'aménagement, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle, sans rejet au réseau, dans les conditions fixées par le règlement du SYAGE en

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

vigueur et pris en pris en application de l'article L. 1331-1 du code de la santé publique. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

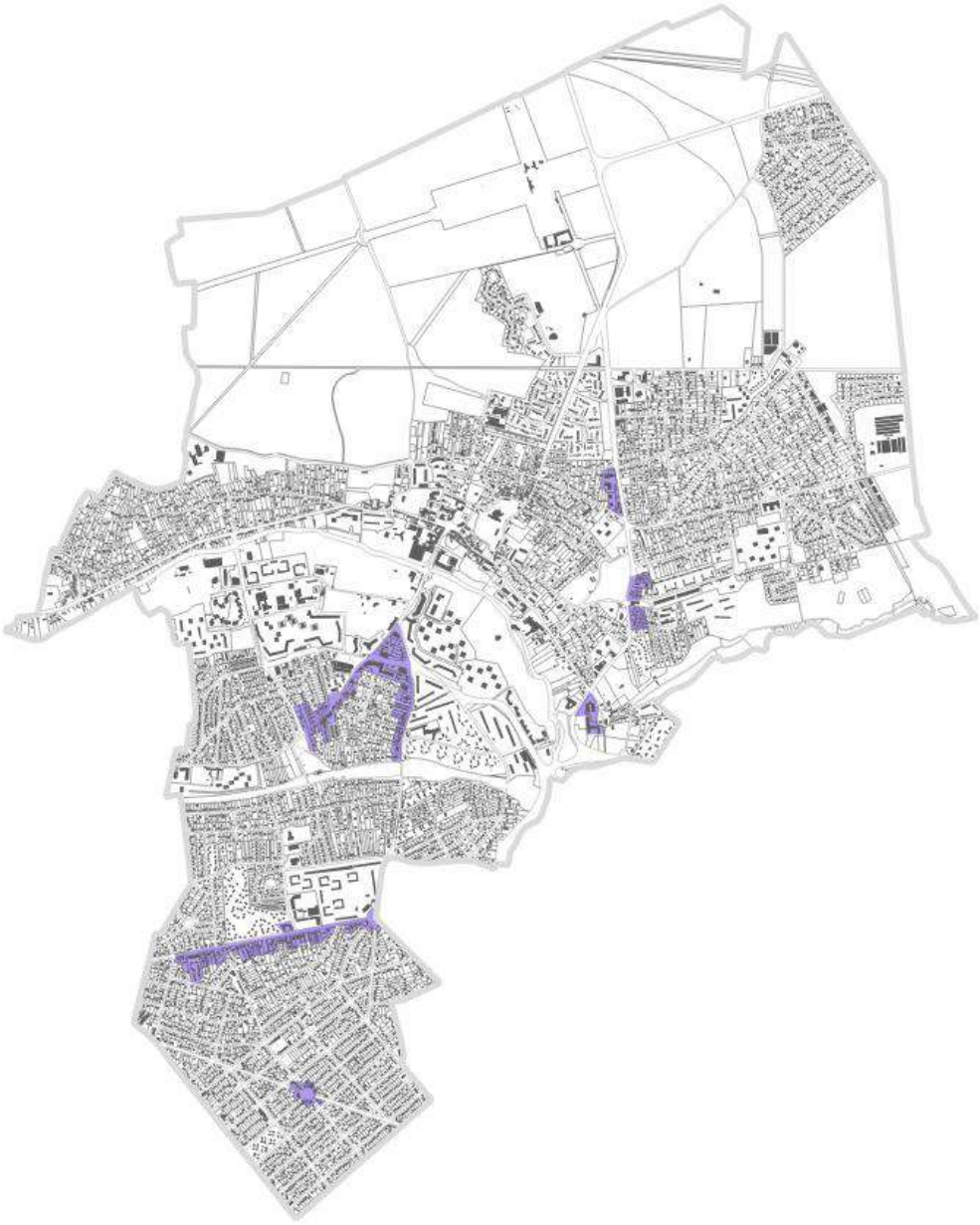
8. 4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou changement de destination, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Cet espace doit être le moins visible possible depuis l'espace public et être traité de manière qualitative pour s'intégrer au tissu.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Règlement de la zone UE

La zone correspond aux abords de grands axes stratégiques et de pôles de proximité.



Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

UE 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et autres accumulations diverses ainsi que des véhicules épaves, qu'ils relèvent ou non d'une activité professionnelle.

L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ainsi que le stationnement extérieur de caravanes /camping-cars/mobil-homes, en application des articles R111-31 à R111-51 du CU.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Les constructions destinées au commerce de gros.

Les constructions destinées à l'industrie.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 1.1 ci-dessus.

Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Les constructions destinées à l'artisanat à condition :

  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
  - et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

- Les constructions à destination d'entrepôt à condition :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une activité admise dans la zone,

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- et que leur surface de plancher n'excède pas 25% de la surface de plancher de la construction auquel elle est rattachée.

- Les centres des congrès et d'exposition à condition que l'activité ne soit pas de nature à présenter des incompatibilités avec la proximité de l'habitat.

UE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

2.1.1 Règle générale hors secteur de mixité sociale

Les opérations de construction de 8 logements ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

Les opérations de construction de plus de 40 logements doivent comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux.

2.2.2 Secteur de mixité sociale (L151-15 du code de l'urbanisme)

Les opérations de construction de 8 logements ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 35% de logements locatifs sociaux.

Les opérations de construction de plus de 40 logements doivent comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol maximum est égale à 50% de la superficie de l'unité foncière y compris les bâtiments annexes.

3.1.2 Règles particulières :

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

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée ne respectant pas ces dispositions.

- La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardins, etc.) ne doit pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.
- Pour les constructions situées en bordure des rues de Concy, de Mendig, des Lauriers, Gabriel Péri, Pierre Brossolette, les ronds-points Pasteur et Gambetta et la rue Raymond Poincaré

  A l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée au droit de l'alignement de ces rues :

  - le nombre de niveaux est égal à R + 1 + combles, ou R + 1 + un étage en attique avec un retrait minimum de 1.50 mètre.
  - la hauteur de la construction ne peut dépasser 9 mètres au point le plus haut.
  - Toutefois, pour les constructions dont le linéaire de façade sur rue ou parallèle à la rue est supérieur à 20 mètres, la hauteur maximum est fixée à R + 2 +combles ou un étage en attique, ne pouvant dépasser 12 mètres au point le plus haut.

  Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement de ces rues : La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.
- Pour les constructions situées en bordure de la rue du Maréchal Juin et à l'angle des rues du Maréchal Juin et Gabriel Péri

  A l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée au droit de l'alignement de la rue :

  - Le nombre de niveaux maximum autorisé est égal à R + 3 + combles ou R + 3 + attique ; dans ce cas, le retrait en attique doit être suffisant pour garder une cohérence architecturale.
  - La hauteur de la construction ne peut dépasser 19 mètres au point le plus haut.
  - Une hauteur moindre des façades et constructions situées rue Gabriel Péri peut être imposée, afin d'assurer une transition avec le gabarit des constructions voisines situées rue Gabriel Péri.

3.2.2 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- Les constructions situées sur des parcelles concernées par une ligne d'implantation obligatoire figurant sur le document graphique doivent la respecter ou s'implanter en retrait de cette dernière.

3.3.2 Règles particulières

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur du rond-point Pasteur.
- Dans le cas d'une construction existante et régulièrement édifiée ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hors les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.
- Il n'est pas fixé de règles pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur :
    - Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
    - S'il existe déjà, sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible s'implanter sur cette limite et s'appuyer, au moins en partie, sur le pignon existant.
- Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur : les constructions doivent s'implanter en retrait.
- Modalités de calcul de retrait
    - La distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives est au minimum égale à 4 mètres.
    - Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance mesurée au droit des ouvertures doit être égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) avec un minimum de 8 mètres.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

3.4.2 Règles particulières

- Pour les extensions de constructions existantes : si une construction existante et régulièrement édifiée est implantée à une distance inférieure à celle du paragraphe 3.4.1, les extensions ou surélévations peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que les autres points du règlement soient respectés.
- Les piscines non couvertes doivent respecter les marges de retrait de 1 mètre.
- Règles relatives aux bâtiments annexes :
    - Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait.
    - Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative :
        - la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres.
        - la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres.
        - lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites, la longueur totale cumulée ne peut excéder 10 mètres.
    - Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul minimale est de 1 mètre.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales :

- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée.
- Lorsqu'il s'agit de deux constructions principales, elles doivent respecter entre elles, les marges de recul ci-après.
    - la distance entre deux bâtiments doit être égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment le plus haut avec 4 mètres minimum,
    - cette distance est égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus haut avec un minimum de 8 mètres si l'une des deux façades au moins comporte des ouvertures créant des vues directes.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction principale et une piscine (non couverte) doit être au moins égale à 2 mètres.
- La distance minimale entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle entre une construction annexe et une piscine non couverte.
- Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3.5.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés dans la mesure où ils respectent les autres articles du présent règlement, et sans qu'il ne soit créé de nouvelles vues directes.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 2 mètres.

Article UE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (se référer au cahier de recommandations en annexe du règlement). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Un cahier de recommandations architecturales et paysagères vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

4.2 Les toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures Mansart sont à limiter lors d'une implantation en limite séparative ne permettant pas la mise en place de débords de toitures appropriés.
- Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 60 % de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.
- Les toitures à pente doivent avoir un degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière compris entre 35° et 55°.
- La ligne de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.
- Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées si elles sont inaccessibles et uniquement dans les cas ci-dessous :
    - pour les bâtiments annexes de faible dimension,
    - ou ponctuellement pour certains éléments de la construction principale,
    - et pour les constructions situées en bordure de la rue du Maréchal Juin et à l'angle des rues du Maréchal juin et Gabriel Péri : lorsque le parti pris architectural le justifie et dans la mesure où elles prennent en compte le contexte urbain et l'environnement proche.
- Dans tous les cas, qu'il s'agisse d'une construction annexe ou d'un élément d'une construction principale, les toitures terrasses ou à faible pente doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.
- En outre, la végétalisation des toitures terrasses pourra être imposée dans le cadre d'une composition d'ensemble et au regard d'un parti pris architectural cohérent.
- L'éclairement des combles peut être assuré :
    - soit par des ouvertures en lucarnes,
    - soit par des châssis de toit,
    - soit par des ouvertures en pignon,
    - soit par des verrières.
- Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastrés dans le même plan que la toiture.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

4.3 Les façades

- Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux traditionnels et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux, brique, meulière et sable teinté.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues ou des traitements autres (bardage, etc.).
- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les enduits de façades doivent être grattés, lisses ou talochés. Les enduits écrasés et projetés sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc.) et/ou d'enduits.

4.4 Les ouvertures

- Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit) doivent être composées entre elles.
- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

- Pour les façades sur rue :
    - Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, néanmoins, quand leur mise en place s'avère impossible, cette verticalité pourra également être retrouvée dans le découpage de l'ouverture,
    - Les ouvertures devront être accompagnées de volets battants dans une proportion de nature à souligner la qualité architecturale des constructions et de leur environnement.
    - Les volets en écharpe sont interdits.
- Peuvent déroger aux dispositions précédentes concernant les façades sur rue, sous réserve qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale ni à la qualité des lieux :
    - les portes de garage,
    - les ouvertures associées aux extensions modérées des constructions,
    - les ouvertures des constructions de conception architecturale contemporaine.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et en harmonie avec la composition de la façade. La partie inférieure des garde-corps des terrasses situés en attique, devra être pleine.
- Concernant les balcons, les loggias et terrasses :

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Pour les constructions situées en bordure de la rue du Maréchal juin et à l'angle des rues du Maréchal juin et Gabriel Péri :

- En façade sur rue :
  - les loggias pourront être admises sous réserve qu'elles participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain,
  - les terrasses situées au niveau attique sont autorisées, la partie inférieure des garde-corps des terrasses devra être pleine,
  - les balcons sont interdits.
- Pour les autres façades, les balcons, les loggias et terrasses pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain.

Pour les autres rues :

- En façade sur rue, les balcons et terrasses ne sont autorisés qu'à condition d'être situés sur une construction implantée à 8 mètres minimum de l'alignement et sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain.
- Pour les autres façades : les balcons et les terrasses pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain.
- Les loggias sont interdites.

4.5 Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
  - les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
  - lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
  - l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
  - lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
  - lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;

- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre, ne pas présenter de saillie en façade et ne pas être visible depuis le domaine public. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

4.6 Les éléments techniques

- Les descentes d'eaux pluviales

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

- Les rampes de parking

  Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- Les édicules et gaines techniques

  Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

  Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- Les éléments techniques liés aux réseaux

  Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation, etc.) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

- Les dévoiements des conduits de cheminée

  Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

  La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

- Les antennes

  Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

  Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

  Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques

  Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

  A ce titre :

  - Il s'agira de rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, etc.), sur le rythme et les dimensions des percements.
  - En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture et être de la même couleur que la toiture.
  - La création de fenêtre de toit peut aussi être l'occasion d'installer des panneaux et de les associer dans une composition d'ensemble.

  En façade sur rue, les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être implantés en surimposition de la toiture.

- Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils
  - Leur pose en façade sur rue est interdite.
  - Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.
  - Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

4.7 Les clôtures et les portails

4.7.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en se rattachant de manière explicite à l'architecture de la construction dont elles délimitent les parcelles et en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc.) est interdit.

4.7.2 En bordure des voies

- La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière.
- Sinon elle sera constituée d'un ensemble homogène composé d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté de lisses ou barreaudages (pouvant être doublé de végétation), le tout ajouré alternant un plein et un vide à raison d'un vide représentant environ un tiers du plein.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- La mise en place d'un festonnage pourra être autorisée à condition que celui-ci présente un traitement qualitatif et qu'il soit placé derrière le barreaudage et de même couleur.
- Dans tous les cas, la hauteur totale, y compris poteau et chapeau, ne doit pas dépasser 1.80 mètre. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec les clôtures voisines.
- Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boites aux lettres.
- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives et alignés aux autres éléments de la clôture.
- La largeur maximale des portails est fixée à 3,50 mètres.
    - Dans le cas de contraintes techniques avérées et pour répondre aux exigences de sécurité des accès, cette largeur pourra être augmentée d'un mètre.

4.7.3 En limites séparatives

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.).
- Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- Au-delà des 5 mètres mesurés à partir de l'alignement, et afin de tenir compte de différences de niveaux entre les terrains mitoyens, une hauteur supérieure pourra être autorisée au regard de l'intégration du projet dans le site et de l'impact généré.

4.7.4 Dispositions particulières

- Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.
- Dans le cas de clôture en pente dont le pourcentage est supérieur à 6%, il pourra être autorisé une majoration de 30 cm de hauteur, dans le respect de l'intégration de la clôture dans son environnement et notamment compte tenu des clôtures voisines.
- Afin de favoriser les fonctionnalités écologiques de la trame verte, les clôtures en limites séparatives des espaces naturels, notamment les espaces boisés, et cœurs d'îlot, doivent en tout état de cause ménager en partie basse, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune
- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Article UE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Analyse paysagère du site

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant les pentes naturelles des terrains ainsi que le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout abattage d'arbre devra être compensé par la plantation d'un nouvel arbre.
- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

5.2 Obligations de planter

5-2-1 Les espaces-de pleine terre

- Les espaces de pleine terre, doivent correspondre au minimum à 25% de l'unité foncière et ne peuvent être affectés au stationnement. Pour les constructions situées en bordure de la rue du Maréchal juin et à l'angle des rues du Maréchal juin et Gabriel Péri, ils doivent correspondre à 15 % de l'unité foncière et ne peuvent être affectés au stationnement.

- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.

5-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sablés ou pavés doivent être privilégiés aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les arbres exigés doivent être plantés au niveau des places de stationnement sauf contraintes techniques (liées, par exemple, à l'absence de pleine terre).

5-2-3 Essences végétales

- Afin de préserver la santé ainsi que la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes et non allergisantes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives et espèces nuisibles.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

5-2-4 Règle particulière

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UE 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante et si le nombre de logements existants est maintenu.
- En cas de changement de destination, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous ou de l'appartenance à un seul et même logement.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les autres habitations : 2 places de stationnement par logement dont une place couverte au minimum.

  Dans le cas d'une construction existante, il pourra être dérogé à l'obligation de maintien d'une place de stationnement couverte uniquement dans le cas où celle-ci était initialement située dans le volume principal de construction et non en annexe, afin de permettre l'aménagement de la « pièce en plus » (chambre, bureau, etc.).

  - Dans ce cas, l'ensemble des places demandées devront tout de même être retrouvées sur l'unité foncière du projet.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Les places de stationnement couvertes présentes en construction annexe (garage indépendant, porche à voiture, …) devront obligatoirement être maintenues ou retrouvées.

- Au-delà de deux logements par bâtiments, les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol. Toutefois, ne sont pas concernées par cette obligation les places de stationnement destinées aux personnes handicapées conformément à la réglementation en vigueur et les places de stationnement liées à la réalisation de logements locatifs sociaux.
- Pour les constructions à destination de bureaux :
  - 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée aux bureaux.
- Pour les constructions à destination de commerces et activités de services :
  - 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée aux commerces.
- Pour les constructions à destination d'entrepôt :
  - au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher destinée aux entrepôts.
- Pour les constructions à destination de l'artisanat :
  - au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher destinée à l'industrie.
- Pour les hôtels et les autres hébergements touristiques :
  - 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
  - Il doit notamment être réalisé :
    - 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique, etc.
    - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, etc.
    - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré,
    - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
- Pour les cinémas, les centres de congrès et d'exposition :
  - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'activité, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare RER (périmètre de 500 m représenté sur le document graphique)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : il est exigé la réalisation de 0,5 place de stationnement par logement (selon l'article R.151-46 du Code de l'urbanisme, 3 places d'hébergement en résidence pour personnes âgées dépendantes ou en résidence universitaires équivalent à un logement).
- Autres habitations : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.
- Bureau : il est exigé :
    - au minimum, 1 place par 50 m^2 de surface de plancher (reprise de la règle générale),
    - et au maximum, 1 place par 45 m^2 de surface de plancher.

6.2 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.
- Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m^2 minimum, hors espace de dégagement.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	1 place par logement jusqu'à 2 pièces. 2 places par logement de 3 pièces et plus.
Commerce et activité de service	Le nombre de places doit être égal à 10% de la capacité totale du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements exigés au maximum.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit être égal à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Le nombre de places doit être égal à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement affectées aux deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks, etc.) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés et dimension minimale

- Il est autorisé un accès par unité foncière. Dans le cas où l'unité foncière serait bordée de plusieurs voiries, un deuxième accès pourra être autorisé s'il n'occasionne aucune gêne ou problème de sécurité, et s'il favorise le désengorgement des voies où le stationnement est une problématique avérée. L'accès ne pourra être inférieur à 2m50 de large.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être abaissée à 6 mètres en cas de voirie partagée et conforme aux normes en vigueur, ou abaissé à 5 mètres dans les cas suivants :
    - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
    - ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UE 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

- Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

- Les constructions devront respecter les règlements eaux usées et eaux pluviales du SyAGE, annexés au présent PLU.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des effluents non domestiques résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces effluents.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

8.2.2 Eaux pluviales

- Quelle que soit l'opération d'aménagement, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle, sans rejet au réseau, dans les conditions fixées par le règlement du SYAGE en vigueur et pris en pris en application de l'article L. 1331-1 du code de la santé publique. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou changement de destination, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Cet espace doit être le moins visible possible depuis l'espace public et être traité de manière qualitative pour s'intégrer au tissu.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Règlement de la zone UG

La zone UG désigne les ensembles d'habitations individuelles groupées.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

UG 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et autres accumulations diverses ainsi que des véhicules épaves, qu'ils relèvent ou non d'une activité professionnelle.

L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ainsi que le stationnement extérieur de caravanes /camping-cars/mobil-homes, en application des articles R111-31 à R111-51 du CU.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Les constructions destinées au commerce de gros.

Les centres de congrès et d'exposition.

Les cinémas.

Les constructions destinées à l'industrie.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Règle générale

Sont autorisés sous conditions :

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 1.1 ci-dessus.

Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Les constructions destinées à l'artisanat à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
- et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition :
    - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une activité admise dans la zone,
    - et que leur surface de plancher n'excède pas 25% de la surface de plancher de la construction auquel elle est rattachée.

UG 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

2.1.1 Règle générale hors secteur de mixité sociale

- Les opérations de construction de 8 logements ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

- Les opérations de construction de plus de 40 logements doivent comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux.

2.2.2 Secteur de mixité sociale (L151-15 du code de l'urbanisme)

Les opérations de construction de 8 logements ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 35% de logements locatifs sociaux.

Les opérations de construction de plus de 40 logements doivent comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UG 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règles générales

- L'emprise au sol maximum est égale à 40 % de la superficie de l'unité foncière y compris les bâtiments annexes.
- Dans le cas de constructions existantes régulièrement édifiées, même si l'emprise au sol maximum est atteinte, une emprise au sol supplémentaire limitée à 20% de l'emprise existante pourra être autorisée une seule fois, afin de répondre à des besoins d'extensions, d'abri de

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

jardin, de pergola, etc. sous réserve du respect des autres règles du PLU et dans le cas où le projet s'inscrit de façon homogène à l'existant et à l'environnement.

3.1.2 Règles particulières

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

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- La hauteur maximale des constructions au faîtage et à l'égout est indiquée sur le document graphique.
- Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée ne respectant pas ces dispositions.
- La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardins, etc.) ne doit pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

3.2.2 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions peuvent s'implanter :
    - soit à l'alignement,
    - soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante et régulièrement édifiée ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.
- Les abris poubelles dont la hauteur est strictement inférieure à 1.50m et l'emprise au sol limitée à 2m² peuvent s'implanter dans la marge de retrait, à condition d'être peu perceptible depuis l'espace public et qu'un soin particulier de traitement des façades soit mis en place.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions doivent s'implanter sur au minimum une limite séparative latérales.
- Lorsqu'elles s'implantent en retrait, les marges minimales de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales sont égales à :
  - 4 mètres s'il y a des ouvertures créant des vues directes,
  - 2,5 mètres s'il n'y a pas d'ouverture créant des vues directes.

  Les marges minimales de retrait des limites de fond de parcelle sont égales à 4 mètres.

3.4.2 Règles particulières

- Exemption pour les extensions et surélévations de constructions existantes :
  - Si une construction existante et régulièrement édifiée est implantée à une distance inférieure à celles du paragraphe 3.4.1, les extensions ou surélévations peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative ne dépasse pas 10 mètres.
  - Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3 mètres en limite.
- Les piscines non couvertes doivent respecter les marges de retrait de 1 mètre.
- Règles relatives aux bâtiments annexes :
  - Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait.
  - Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative :
    - la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres.
    - la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres.
    - Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale cumulée ne peut excéder 10 mètres.
  - Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul minimale est de 1 mètre.
- Par rapport aux berges de l'Yerres et du Réveillon : les constructions doivent respecter une marge de retrait de 10 mètres minimum par rapport à la crête des berges de l'Yerres et du Réveillon. Dans le cas où cette marge de retrait se situerait dans la limite des plus hautes eaux

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

connues matérialisée sur le règlement graphique, les constructions ne pourront pas être implantées dans le périmètre des PHEC.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales :

- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée. En revanche, la construction de plusieurs bâtiments contigus à usage principal (habitation ou activité professionnelle) sur une même propriété est interdite.
- Lorsqu'il s'agit de deux constructions principales, elles doivent respecter entre elles, les marges de recul ci-après :
    - la distance minimale entre deux constructions est fixée à 4 mètres,
    - cette distance est portée à 8 mètres lorsque l'une des deux façades comporte des vues directes.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction principale et une piscine (non couverte) doit être au moins égale à 2 mètres.
- La distance minimale entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle entre une construction annexe et une piscine non couverte.
- Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3.5.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés dans la mesure où ils respectent les autres articles du présent règlement, et sans qu'il ne soit créé de nouvelles vues directes.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 2 mètres.

Article UG 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

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.

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Un cahier de recommandations architecturales et paysagères vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

4.2 Les toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures Mansart sont à limiter lors d'une implantation en limite séparative ne permettant pas la mise en place de débords de toitures appropriés.
- Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 60 % de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.
- Les toitures à pente doivent avoir un degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière compris entre 35° et 55°.
- La ligne de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.
- Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées si elles sont inaccessibles et uniquement dans les cas ci-dessous :
    - pour les bâtiments annexes de faible dimension,
    - ou ponctuellement pour certains éléments de la construction principale.
- Dans tous les cas, qu'il s'agisse d'une construction annexe ou d'un élément d'une construction principale, les toitures terrasses ou à faible pente doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- En outre, la végétalisation des toitures terrasses pourra être imposée dans le cadre d'une composition d'ensemble et au regard d'un parti pris architectural cohérent.
- L'éclairement des combles peut être assuré :
    - soit par des ouvertures en lucarnes,
    - soit par des châssis de toit,
    - soit par des ouvertures en pignon,
    - soit par des verrières.
- Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastrés dans le même plan que la toiture.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

4.3 Les façades

- Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux traditionnels et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux, brique, meulière et sable teinté.
- La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues ou des traitements autres (bardage, etc.).
- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les enduits de façades doivent être grattés, lisses ou talochés. Les enduits écrasés et projetés sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, soubassement, etc.) et/ou d'enduits.

4.4 Les ouvertures

- Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit) doivent être composées entre elles.
- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

- Pour les façades sur rue :

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- les ouvertures doivent être plus hautes que larges, néanmoins, quand leur mise en place s'avère impossible, cette verticalité pourra également être retrouvée dans le découpage de l'ouverture,
- les ouvertures devront être accompagnées de volets battants dans une proportion de nature à souligner la qualité architecturale des constructions et de leur environnement,
- les volets en écharpe sont interdits.

- Peuvent déroger aux dispositions précédentes concernant les façades sur rue, sous réserve qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale ni à la qualité des lieux :
  - les portes de garage,
  - les ouvertures associées aux extensions modérées des constructions,
  - les ouvertures des constructions de conception architecturale contemporaine.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et en harmonie avec la composition de la façade.
- Les balcons et les terrasses situés à plus de 0,60 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits.
  - Dans le cas de terrain concernés par une pente de 6% minimum, les balcons et les terrasses situés au maximum à 1,10 mètre du terrain naturel (en tout point) sont autorisés. Leur profondeur ne pourra pas excéder 4 mètres.
- Les loggias sont interdites.

4.5 Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
  - les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
  - lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
  - l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
  - lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
  - lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;

- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre, ne pas présenter de saillie en façade et ne pas être visible depuis le domaine public. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

4.6 Les éléments techniques

- Les descentes d'eaux pluviales

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

- Les rampes de parking

  Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- Les édicules et gaines techniques

  Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

  Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- Les éléments techniques liés aux réseaux

  Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation, etc.) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

- Les dévoiements des conduits de cheminée

  Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

  La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

- Les antennes

  Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

  Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

  Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre :

- Il s'agira de rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, etc.), sur le rythme et les dimensions des percements.
- En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture et être de la même couleur que la toiture.
- La création de fenêtre de toit peut aussi être l'occasion d'installer des panneaux et de les associer dans une composition d'ensemble.

En façade sur rue, les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être implantés en surimposition de la toiture.

- Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils
  - Leur pose en façade sur rue est interdite.
  - Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.
  - Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

4.7 Les clôtures et les portails

4.7.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en se rattachant de manière explicite à l'architecture de la construction dont elles délimitent les parcelles et en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc.) est interdit.

4.7.2 En bordure des voies

- La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière.
- Sinon elle sera constituée d'un ensemble homogène composé d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté de lisses ou barreaudages (pouvant être doublés de végétation), le tout ajouré alternant un plein et un vide à raison d'un vide représentant environ un tiers du plein.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- La mise en place d'un festonnage pourra être autorisée à condition que celui-ci présente un traitement qualitatif et qu'il soit placé derrière le barreaudage et de même couleur.
- La clôture pourra également être constituée d'un grillage ; dans ce cas, il devra nécessairement être doublé de végétation.
- Dans tous les cas, la hauteur totale, y compris poteau et chapeau, ne doit pas dépasser 1.80 mètre. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec les clôtures voisines.
- Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boites aux lettres.
- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives et alignés aux autres éléments de la clôture.
- La largeur maximale des portails est fixée à 3,50 mètres.
    - Dans le cas de contraintes techniques avérées et pour répondre aux exigences de sécurité des accès, cette largeur pourra être augmentée d'un mètre.

4.7.3 En limites séparatives

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.).
- Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- Au-delà des 5 mètres mesurés à partir de l'alignement, et afin de tenir compte de différences de niveaux entre les terrains mitoyens, une hauteur supérieure pourra être autorisée au regard de l'intégration du projet dans le site et de l'impact généré.

4.7.4 Dispositions particulières

- Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.
- Dans le cas de clôture en pente dont le pourcentage est supérieur à 6%, il pourra être autorisé une majoration de 30 cm de hauteur, dans le respect de l'intégration de la clôture dans son environnement et notamment compte tenu des clôtures voisines.
- Afin de favoriser les fonctionnalités écologiques de la trame verte, les clôtures en limites séparatives des espaces naturels, notamment les espaces boisés, et cœurs d'îlot, doivent en tout état de cause ménager en partie basse, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune
- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Article UG 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Analyse paysagère du site

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant les pentes naturelles des terrains ainsi que le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout abattage d'arbre devra être compensé par la plantation d'un nouvel arbre.
- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

5.2 Obligations de planter

5-2-1 Les espaces de pleine terre

- Les espaces de pleine terre, doivent correspondre au minimum à 40% de l'unité foncière et ne peuvent être affectés au stationnement.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètres de côté.

5-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sablés ou pavés doivent être privilégiés aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les arbres exigés doivent être plantés au niveau des places de stationnement sauf contraintes techniques (liées, par exemple, à l'absence de pleine terre).

5-2-3 Essences végétales

- Afin de préserver la santé ainsi que la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes et non allergisantes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives et espèces nuisibles

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

5-2-4 Règle particulière

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UG 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante et si le nombre de logements existants est maintenu.
- En cas de changement de destination, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous ou de l'appartenance à un seul et même logement.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les autres habitations : 2 places de stationnement par logement dont une place couverte au minimum.

  Dans le cas d'une construction existante, il pourra être dérogé à l'obligation de maintien d'une place de stationnement couverte uniquement dans le cas où celle-ci était initialement située dans le volume principal de construction et non en annexe, afin de permettre l'aménagement de la « pièce en plus » (chambre, bureau, etc.).

  - Dans ce cas, l'ensemble des places demandées devront tout de même être retrouvées sur l'unité foncière du projet.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Les places de stationnement couvertes présentes en construction annexe (garage indépendant, porche à voiture, …) devront obligatoirement être maintenues ou retrouvées.

- Au-delà de deux logements, les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol. Toutefois, ne sont pas concernées par cette obligation les places de stationnement destinées aux personnes handicapées conformément à la réglementation en vigueur et les places de stationnement liées à la réalisation de logements locatifs sociaux.
- Pour les constructions à destination de bureaux :
  - 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée aux bureaux.
- Pour les constructions à destination de commerces et activités de services :
  - 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée aux commerces.
- Pour les constructions à destination d'entrepôt :
  - au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher destinée aux entrepôts.
- Pour les constructions à destination de l'artisanat :
  - au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher destinée à l'industrie.
- Pour les hôtels et les autres hébergements touristiques :
  - 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
  - Il doit notamment être réalisé :
    - 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique, etc.
    - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, etc.
    - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré,
    - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare RER (périmètre de 500 m représenté sur le document graphique)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : il est exigé la réalisation de 0,5 place de stationnement par logement (selon l'article R.151-46 du Code de l'urbanisme, 3 places d'hébergement en résidence pour personnes âgées dépendantes ou en résidence universitaires équivalent à un logement).

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Autres habitations : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.
- Bureau : il est exigé :
    - au minimum, 1 place par 50 m^2 de surface de plancher (reprise de la règle générale),
    - et au maximum, 1 place par 45 m^2 de surface de plancher.

6.2 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.
- Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m^2 minimum, hors espace de dégagement.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	1 place par logement jusqu'à 2 pièces. 2 places par logement de 3 pièces et plus.
Commerce et activité de service	Le nombre de places doit être égal à 10% de la capacité totale du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements exigés au maximum.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit être égal à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Le nombre de places doit être égal à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement affectées aux deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks, etc.) spécialement aménagées à cet effet.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UG 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés et dimension minimale

- Il est autorisé un accès par unité foncière. Dans le cas où l'unité foncière serait bordée de plusieurs voiries, un deuxième accès pourra être autorisé s'il n'occasionne aucune gêne ou problème de sécurité, et s'il favorise le désengorgement des voies où le stationnement est une problématique avérée. L'accès ne pourra être inférieur à 2m50 de large.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être abaissée à 6 mètres en cas de voirie partagée et conforme aux normes en vigueur, ou abaissé à 5 mètres dans les cas suivants :
    - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
    - ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UG 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

- Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

- Les constructions devront respecter les règlements eaux usées et eaux pluviales du SyAGE, annexés au présent PLU.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des effluents non domestiques résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces effluents.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Quelle que soit l'opération d'aménagement, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle, sans rejet au réseau, dans les conditions fixées par le règlement du SYAGE en

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

vigueur et pris en pris en application de l'article L. 1331-1 du code de la santé publique. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

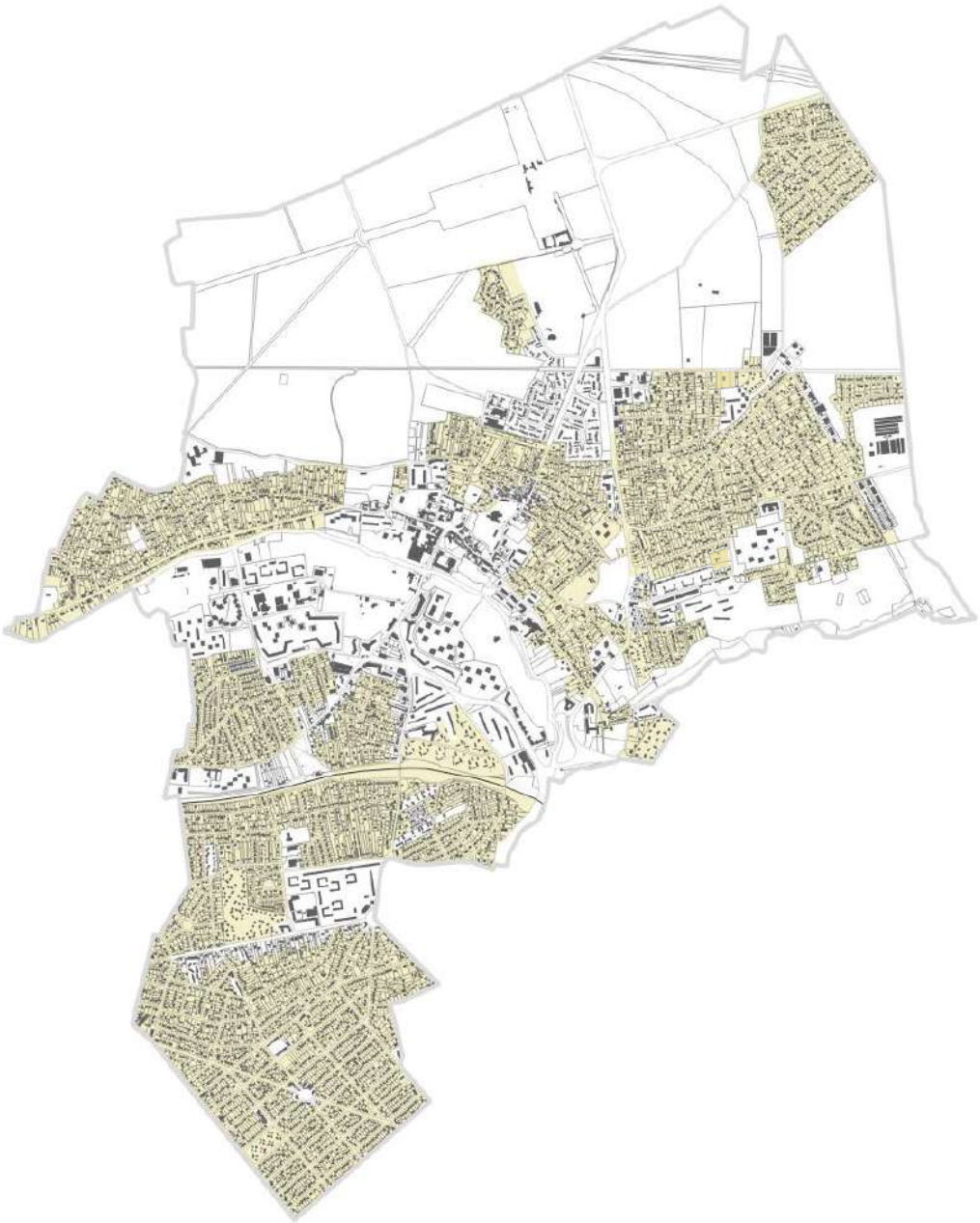
8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou changement de destination, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Cet espace doit être le moins visible possible depuis l'espace public et être traité de manière qualitative pour s'intégrer au tissu.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Règlement de la zone UH

La zone UH correspond aux quartiers résidentiels d'habitat individuel. Ils occupent une part importante du territoire communal. Ce tissu urbain est déjà largement constitué et présente une marge d'évolution limitée.



Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

UH 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et autres accumulations diverses ainsi que des véhicules épaves, qu'ils relèvent ou non d'une activité professionnelle.

L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ainsi que le stationnement extérieur de caravanes /camping-cars/mobil-homes, en application des articles R111-31 à R111-51 du CU.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Les constructions destinées au commerce de gros.

Les centres de congrès et d'exposition.

Les constructions destinées à l'industrie.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Règle générale

Sont autorisés sous conditions :

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 1.1 ci-dessus.

Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Les constructions destinées à l'artisanat à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

- Les constructions à destination d'entrepôt à condition :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une activité admise dans la zone,
  - et que leur surface de plancher n'excède pas 25% de la surface de plancher de la construction auquel elle est rattachée.

UH 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

2.1.1 Règle générale hors secteur de mixité sociale

Les opérations de construction de 8 logements ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

Les opérations de construction de plus de 40 logements doivent comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux.

2.1.2 Secteur de mixité sociale (L151-15 du code de l'urbanisme)

Les opérations de construction de 8 logements ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 35% de logements locatifs sociaux.

Les opérations de construction de plus de 40 logements doivent comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UH 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règles générales

- L'emprise au sol maximale est égale à 35 % de la superficie de l'unité foncière y compris les bâtiments annexes.

3.1.2 Règles particulières :

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

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

Dans l'ensemble de la zone hors secteur de hauteur limitée représenté sur les documents graphiques : la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage et le nombre maximal de niveaux autorisé est fixé à R + 1 + combles.

Dans l'ensemble de la zone :

- Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée ne respectant pas ces dispositions.
- La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardins, etc.), ne doit pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

3.2.2 Règles particulières

- Dans le secteur de hauteur limitée représenté sur les documents graphiques : la hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage et le nombre maximal de niveaux autorisé est fixé à R + combles.
- Lorsqu'une construction, existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3-2-1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Hors sentiers piétons identifiés au document graphique :
    - Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
    - Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles s'implantent en prolongement d'une ou des constructions existantes sur les parcelles voisines.
- Le long des sentiers piétons identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'axe du sentier.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante et régulièrement édifiée ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Dans le cas de terrain en pente et uniquement lorsque la pente moyenne est supérieure à 6%, les constructions annexes à usage de garage sont admises à l'intérieur de la marge de reculement indiquée au 3.3.1. La largeur implantée à l'alignement est limitée à 50% de la largeur sur rue du terrain sans pouvoir excéder 6 mètres.
- Les abris poubelles dont la hauteur est inférieure à 1.50 mètres et l'emprise au sol limitée à 2 m² peuvent s'implanter dans la marge de retrait, à condition d'être peu perceptible depuis l'espace public et qu'un soin particulier de traitement des façades soit mis en place.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

Dans une bande de 25 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale ou en retrait :

- Lorsqu'elles s'implantent en limite, la longueur totale des façades implantées en limite séparative est limitée à 10 mètres.
- Au-delà de ces 10 mètres, une construction en rez-de-chaussée dont la longueur n'excède pas 3 mètres est admise à condition que sa hauteur ne dépasse pas 3 mètres en limite.
- Lorsqu'elles s'implantent en retrait, les marges minimales de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales sont égales à :
    - 8 mètres minimum si la façade comporte des vues directes,
    - 3 mètres minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.
- Les marges minimales de retrait des limites de fond de parcelle sont égales à :
    - 10 mètres si le terrain à une profondeur d'origine (ou avant division) inférieure ou égale à 35 mètres,
    - 25 mètres si le terrain à une profondeur d'origine (ou avant division) supérieure à 35 mètres.
    - 10 mètres dans le cas d'un terrain faisant l'objet d'une division, desservi par deux voies et dont la profondeur d'origine est inférieure ou égale à 70 mètres, à condition que chaque lot ne prenne pas son accès sur la même rue,

Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives :

- Les marges minimales de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales sont égales à :
    - 8 mètres minimum si la façade comporte des vues directes,
    - 3 mètres minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.
- Les marges minimales de retrait des limites de fond de parcelle sont égales à 25 mètres.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

3.4.2 Règles particulières

- Exemption pour les extensions et surélévations de constructions existantes :
    - Si une construction existante et régulièrement édifiée est implantée à une distance inférieure à celles du paragraphe 3.4.1, les extensions ou surélévations peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative ne dépasse pas 10 mètres.
    - Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3 mètres en limite.
- Les piscines non couvertes doivent respecter les marges de retrait de 1 mètre.
- Règles relatives aux bâtiments annexes :
    - Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait.
    - Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative :
        - la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres.
        - la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres.
        - lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites, la longueur totale cumulée ne peut excéder 10 mètres.
    - Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur totale du bâtiment avec un minimum de 1 mètre mesuré au droit de la construction.
- Par rapport aux berges de l'Yerres et du Réveillon : les constructions doivent respecter une marge de retrait de 10 mètres minimum par rapport à la crête des berges de l'Yerres et du Réveillon. Dans le cas où cette marge de retrait se situerait dans la limite des plus hautes eaux connues matérialisée sur le règlement graphique, les constructions ne pourront pas être implantées dans le périmètre des PHEC.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règle générale

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée. En revanche, la construction de plusieurs bâtiments contigus à usage principal (habitation ou d'activité professionnelle) sur une même propriété est interdite.
- Lorsqu'il s'agit de deux constructions principales elles doivent respecter entre elles, les marges de recul ci-après.

A l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur :

- La distance minimale entre deux constructions est fixée à 10 mètres.
- Cette distance est portée à 16 mètres lorsqu'au moins une des deux façades comporte des vues directes.

Si l'une des deux constructions (à édifier ou existante) est située au-delà de la bande des 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur :

- La distance minimale sera au moins égale à 40 mètres.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction principale et une piscine (non couverte) doit être au moins égale à 2 mètres.
- La distance minimale entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle entre une construction annexe et une piscine non couverte.
- Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3.5.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés dans la mesure où ils respectent les autres articles du présent règlement, et sans qu'il ne soit créé de nouvelles vues directes.
- Dans le cadre de la création de surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 50% de la SDP existante, les constructions pourront être contiguës si elles ne créent pas de logements supplémentaires et dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 2 mètres.

Article UH 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Un cahier de recommandations architecturales et paysagères vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

4.2 Les toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures Mansart sont à limiter lors d'une implantation en limite séparative ne permettant pas la mise en place de débords de toitures appropriés.
- Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 60 % de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.
- Les toitures à pente doivent avoir un degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière compris entre 35° et 55°.
- La ligne de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.
- Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées si elles sont inaccessibles et uniquement dans les cas ci-dessous :
    - pour les bâtiments annexes de faible dimension,
    - ou ponctuellement pour certains éléments de la construction principale.
- Dans tous les cas, qu'il s'agisse d'une construction annexe ou d'un élément d'une construction principale, les toitures terrasses ou à faible pente doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- En outre, la végétalisation des toitures terrasses pourra être imposée dans le cadre d'une composition d'ensemble et au regard d'un parti pris architectural cohérent.
- L'éclairement des combles peut être assuré :
    - soit par des ouvertures en lucarnes,
    - soit par des châssis de toit,
    - soit par des ouvertures en pignon,
    - soit par des verrières.
- Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastrés dans le même plan que la toiture.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

4.3 Les façades

- Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux traditionnels et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux, brique, meulière et sable teinté.
- La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues ou des traitements autres (bardage, etc.).
- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les enduits de façades doivent être grattés, lisses ou talochés. Les enduits écrasés et projetés sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.).
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, soubassement, etc.) et/ou d'enduits.

4.4 Les ouvertures

- Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit) doivent être composées entre elles.
- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

- Pour les façades sur rue :

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- les ouvertures doivent être plus hautes que larges, néanmoins, quand leur mise en place s'avère impossible, cette verticalité pourra également être retrouvée dans le découpage de l'ouverture,
- les ouvertures devront être accompagnées de volets battants dans une proportion de nature à souligner la qualité architecturale des constructions et de leur environnement.
- les volets en écharpe sont interdits.

- Peuvent déroger aux dispositions précédentes concernant les façades sur rue, sous réserve qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale ni à la qualité des lieux :
  - les portes de garage,
  - les ouvertures associées aux extensions modérées des constructions,
  - les ouvertures des constructions de conception architecturale contemporaine.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et en harmonie avec la composition de la façade.
- Les balcons et les terrasses situés à plus de 0,60 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits.
  - Dans le cas de terrain concernés par une pente de 6% minimum, les balcons et les terrasses situés au maximum à 1,10 mètre du terrain naturel (en tout point) sont autorisés. Leur profondeur ne pourra pas excéder 4 mètres.
- Les loggias sont interdites.

4.5 Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
  - les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
  - lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
  - l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
  - lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
  - lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;

- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre, ne pas présenter de saillie en façade et ne pas être visible depuis le domaine public. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

4.6 Les éléments techniques

- Les descentes d'eaux pluviales

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

- Les rampes de parking

  Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- Les édicules et gaines techniques

  Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

  Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- Les éléments techniques liés aux réseaux

  Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation, etc.) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

- Les dévoiements des conduits de cheminée

  Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

  La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

- Les antennes

  Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

  Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

  Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre :

- Il s'agira de rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, etc.), sur le rythme et les dimensions des percements.
- En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture et être de la même couleur que la toiture.
- La création de fenêtre de toit peut aussi être l'occasion d'installer des panneaux et de les associer dans une composition d'ensemble.

En façade sur rue, les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être implantés en surimposition de la toiture.

- Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils
  - Leur pose en façade sur rue est interdite.
  - Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.
  - Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

4.7 Les clôtures et les portails

4.7.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en se rattachant de manière explicite à l'architecture de la construction dont elles délimitent les parcelles et en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc.) est interdit.

4.7.2 En bordure des voies

- La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière.
- Sinon elle sera constituée d'un ensemble homogène composé d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté de lisses ou barreaudages (pouvant être doublés de végétation), le tout ajouré alternant un plein et un vide à raison d'un vide représentant environ un tiers du plein.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- La mise en place d'un festonnage pourra être autorisée à condition que celui-ci présente un traitement qualitatif et qu'il soit placé derrière le barreaudage et de même couleur.
- La clôture pourra également être constituée d'un grillage ; dans ce cas, il devra nécessairement être doublé de végétation.
- Dans tous les cas, la hauteur totale, y compris poteau et chapeau, ne doit pas dépasser 1.80 mètre. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec les clôtures voisines.
- Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boites aux lettres.
- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives et alignés aux autres éléments de la clôture.
- La largeur maximale des portails est fixée à 3,50 mètres.
    - Dans le cas de contraintes techniques avérées et pour répondre aux exigences de sécurité des accès, cette largeur pourra être augmentée d'un mètre.

4.7.3 En limites séparatives

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.).
- Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- Au-delà des 5 mètres mesurés à partir de l'alignement, et afin de tenir compte de différences de niveaux entre les terrains mitoyens, une hauteur supérieure pourra être autorisée au regard de l'intégration du projet dans le site et de l'impact généré.

4.7.4 Dispositions particulières

- Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.
- Dans le cas de clôture en pente dont le pourcentage est supérieur à 6%, il pourra être autorisé une majoration de 30 cm de hauteur, dans le respect de l'intégration de la clôture dans son environnement et notamment compte tenu des clôtures voisines.
- Afin de favoriser les fonctionnalités écologiques de la trame verte, les clôtures en limites séparatives des espaces naturels, notamment les espaces boisés, et cœurs d'îlot, doivent en tout état de cause ménager en partie basse, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.
- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Article UH 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Analyse paysagère du site

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant les pentes naturelles des terrains ainsi que le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout abattage d'arbre devra être compensé par la plantation d'un nouvel arbre.
- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

5.2 Obligations de planter

5-2-1 Les espaces de pleine terre

- Les espaces de pleine terre, doivent correspondre au minimum à 45% de l'unité foncière et ne peuvent être affectés au stationnement.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.

5-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sablés ou pavés doivent être privilégiés aux espaces bitumés ou enrobés.

Les arbres exigés doivent être plantés au niveau des places de stationnement sauf contraintes techniques (liées, par exemple, à l'absence de pleine terre).

5-2-3 Essences végétales

- Afin de préserver la santé ainsi que la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes et non allergisantes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives et espèces nuisibles

5-2-4 Règle particulière

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Article UH 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante et si le nombre de logements existants est maintenu.
- En cas de changement de destination, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous ou de l'appartenance à un seul et même logement.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les autres habitations : 2 places de stationnement par logement dont une place couverte au minimum.
- Dans le cas d'une construction existante, il pourra être dérogé à l'obligation de maintien d'une place de stationnement couverte uniquement dans le cas où celle-ci était initialement située dans le volume principal de construction et non en annexe, afin de permettre l'aménagement de la « pièce en plus » (chambre, bureau, etc.).
    - Dans ce cas, l'ensemble des places demandées devront tout de même être retrouvées sur l'unité foncière du projet.
    - Les places de stationnement couvertes présentes en construction annexe (garage indépendant, porche à voiture, …) devront obligatoirement être maintenues ou retrouvées.
- Au-delà de deux logements, les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol. Toutefois, ne sont pas concernées par cette obligation les places de stationnement destinées

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

aux personnes handicapées conformément à la réglementation en vigueur et les places de stationnement liées à la réalisation de logements locatifs sociaux.

- Pour les constructions à destination de bureaux :
    - 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée aux bureaux.
- Pour les constructions à destination de commerces et activités de services :
    - 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée aux commerces.
- Pour les constructions à destination d'entrepôt :
    - au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher destinée aux entrepôts.
- Pour les constructions à destination de l'artisanat :
    - au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher destinée à l'industrie.
- Pour les hôtels et les autres hébergements touristiques :
    - 1 place de stationnement par chambre
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :
    - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
    - Il doit notamment être réalisé :
        - 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique, etc.
        - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, etc.
        - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré,
        - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré,
- Pour les cinémas :
    - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'activité, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare RER (périmètre de 500 m représenté sur le document graphique)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : il est exigé la réalisation de 0,5 place de stationnement par logement (selon l'article R.151-46 du Code de l'urbanisme, 3 places d'hébergement en résidence pour personnes âgées dépendantes ou en résidence universitaires équivalent à un logement).

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Autres habitations : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.
- Bureau : il est exigé :
    - au minimum, 1 place par 50 m^2 de surface de plancher (reprise de la règle générale),
    - et au maximum, 1 place par 45 m^2 de surface de plancher.

6.2 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.
- Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m^2 minimum, hors espace de dégagement.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	1 place par logement jusqu'à 2 pièces. 2 places par logement de 3 pièces et plus.
Commerce et activité de service	Le nombre de places doit être égal à 10% de la capacité totale du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements exigés au maximum.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit être égal à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Le nombre de places doit être égal à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement affectées aux deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks, etc.) spécialement aménagées à cet effet.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UH 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés et dimension minimale

- Il est autorisé un accès par unité foncière. Dans le cas où l'unité foncière serait bordée de plusieurs voiries, un deuxième accès pourra être autorisé s'il n'occasionne aucune gêne ou problème de sécurité, et s'il favorise le désengorgement des voies où le stationnement est une problématique avérée. L'accès ne pourra être inférieur à 2m50 de large.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être abaissée à 6 mètres en cas de voirie partagée et conforme aux normes en vigueur, ou abaissé à 5 mètres dans les cas suivants :
    - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
    - ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UH 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

- Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

- Les constructions devront respecter les règlements eaux usées et eaux pluviales du SyAGE, annexés au présent PLU.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des effluents non domestiques résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces effluents.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Quelle que soit l'opération d'aménagement, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle, sans rejet au réseau, dans les conditions fixées par le règlement du SYAGE en

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

vigueur et pris en pris en application de l'article L. 1331-1 du code de la santé publique. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

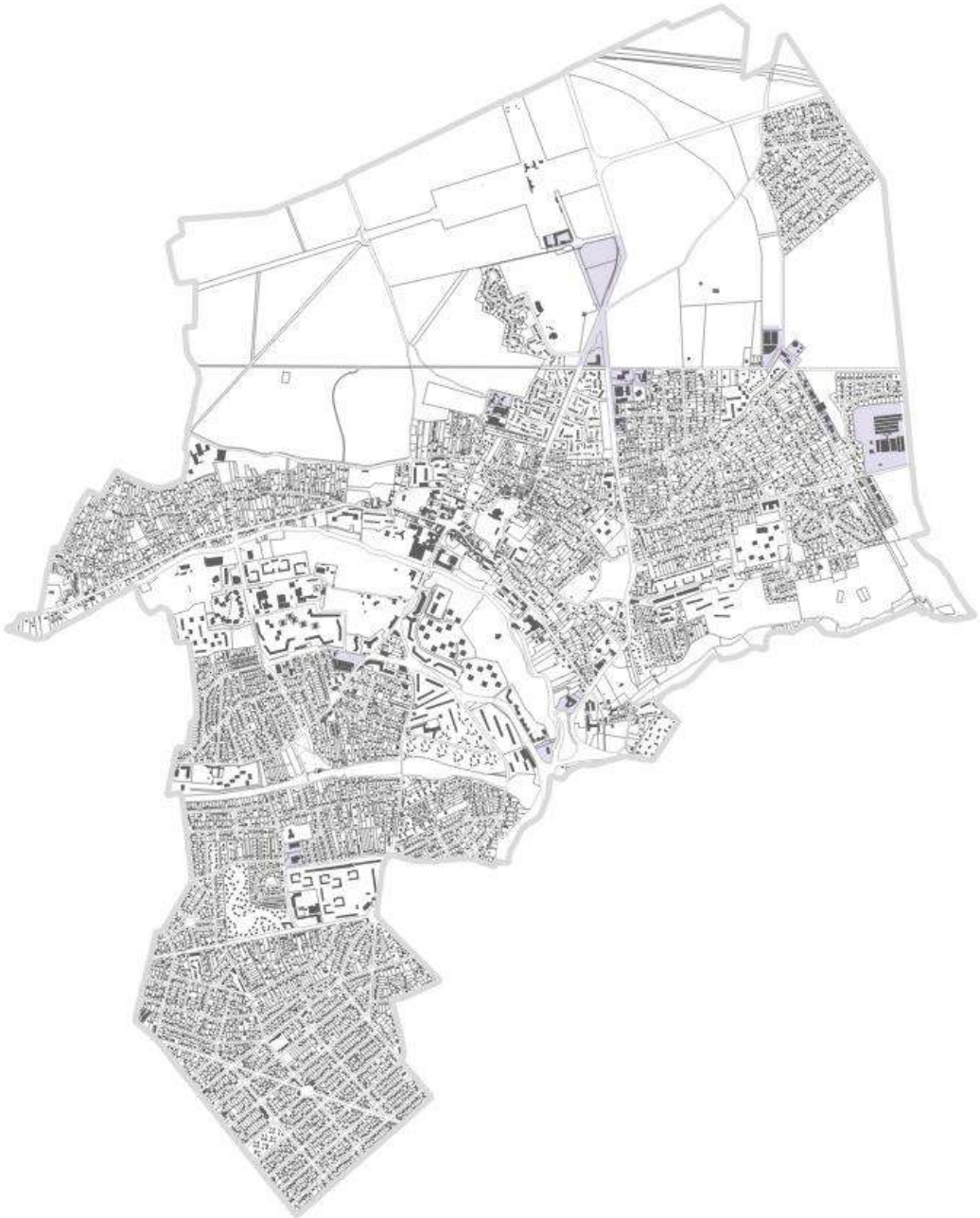
- Pour toutes les constructions ou changement de destination, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Cet espace doit être le moins visible possible depuis l'espace public et être traité de manière qualitative pour s'intégrer au tissu.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Règlement de la zone UI

Il s’agit de zones spécifiquement dédiées aux activités économiques.

Elle comprend deux secteurs (UIa et UIb), correspondant au site de la Ferme de la Grange et à une grande surface commerciale.



Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

UI 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et autres accumulations diverses ainsi que des véhicules épaves, qu'ils relèvent ou non d'une activité professionnelle.

L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ainsi que le stationnement extérieur de caravanes /camping-cars/mobil-homes, en application des articles R111-31 à R111-51 du CU.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Les cinémas.

Les constructions dans les zones non aedificandi identifiées au document graphique.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 1.1 ci-dessus.

Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Les constructions destinées à l'hébergement en lien avec des établissements accueillant soit des personnes âgées, soit en lien avec une activité touristique.

Les constructions destinées au logement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des autres modes d'occupation des sols existants sur le terrain.

Les constructions à destination d'entrepôt à condition :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires à une activité admise dans la zone,
- et que leur surface de plancher n'excède pas 25% de la surface de plancher de la construction auquel elle est rattachée.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

UI 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Règle générale hors secteur de mixité sociale

Non règlementé

2.2 Secteur de mixité sociale (L151-15 du code de l'urbanisme)

Non règlementé

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UI 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 *Règle générale*

- Dans la zone UI, hors secteurs : l'emprise au sol maximum des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.
- En secteur UIa, l'emprise au sol est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.
- En secteur UIb, l'emprise au sol est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

3.1.2 Règles particulières

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

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- La hauteur des constructions nouvelles (sauf inscription graphique particulière sur le plan de zonage) ne peut excéder 10 mètres.
- Le premier plancher de la construction côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée ne respectant pas ces dispositions.

3.2.2 Règles particulières

- Lorsqu'une construction, existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3-2-1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- Dans les secteurs UIa et UIb, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante et régulièrement édifiées ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions peuvent être implantées soit en retrait, soit en s'appuyant sur les limites séparatives latérales.
- Toutefois, pour les parcelles ayant une largeur sur rue ou parallèle à la rue supérieure à 12 mètres, les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas dans le secteur UIa.
- Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites séparatives, elle doit respecter une distance de recul minimale de 5 mètres. La création d'ouverture(s) créant des vues directes n'est possible qu'à partir de ce retrait minimal de 5 mètres.
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des fonds de parcelle. La marge de recul est alors fixée à 5 mètres minimum.

3.4.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante et régulièrement édifiée implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Les piscines non couvertes doivent respecter les marges de retraits de 1 mètre.
- Règles relatives aux bâtiments annexes :
    - Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait.
    - Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative :

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres à l'égout.
- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres.
- lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites, la longueur totale cumulée ne peut excéder 10 mètres.

o Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul minimale est de 2,5 mètres.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.
- Par rapport aux berges de l'Yerres et du Réveillon : les constructions doivent respecter une marge de retrait de 10 mètres minimum par rapport à la crête des berges de l'Yerres et du Réveillon. Dans le cas où cette marge de retrait se situerait dans la limite des plus hautes eaux connues matérialisée sur le règlement graphique, les constructions ne pourront pas être implantées dans le périmètre des PHEC.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de retrait minimale de 5 mètres.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction principale et une piscine (non couverte) doit être au moins égale à 2 mètres.
- La distance minimale entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle entre une construction annexe et une piscine non couverte.
- Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3.5.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés dans la mesure où ils respectent les autres articles du présent règlement, et sans qu'il ne soit créé de nouvelles vues directes.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 2 mètres.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Article UI 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Un cahier de recommandations architecturales et paysagères vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

4.2 Les toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- La ligne de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.
- Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées si elles sont inaccessibles.
- Les toitures terrasses ou à faible pente doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.
- En outre, la végétalisation des toitures terrasses pourra être imposée dans le cadre d'une composition d'ensemble et au regard d'un parti pris architectural cohérent.
- L'éclairement des combles peut être assuré :

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des châssis de toit,
- soit par des ouvertures en pignon,
- soit par des verrières.

- Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

4.3 Les façades

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.). Dans le cas d'enduits de façades, ils doivent être grattés, lisses ou talochés. Les enduits écrasés et projetés sont interdits.
- Les matériaux destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc.) sont interdits.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

4.4 Les ouvertures

- Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit) doivent être composées entre elles.
- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et en harmonie avec la composition de la façade.
- Les balcons et les terrasses pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain.
- Les loggias sont interdites.

4.5 Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles se situent.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs constructions contiguës, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre, ne pas présenter de saillie en façade et ne pas être visible depuis le domaine public. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

4.6 Les éléments techniques

- Les descentes d'eaux pluviales

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

- Les rampes de parking

  Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- Les édicules et gaines techniques

  Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

  Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- Les éléments techniques liés aux réseaux

  Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation, etc.) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

- Les dévoiements des conduits de cheminée

  Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

  La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

- Les antennes

  Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

  Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques

  Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

  A ce titre :

  - Il s'agira de rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, etc.), sur le rythme et les dimensions des percements.
  - En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture et être de la même couleur que la toiture.
  - La création de fenêtre de toit peut aussi être l'occasion d'installer des panneaux et de les associer dans une composition d'ensemble.

  En façade sur rue, les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être implantés en surimposition de la toiture.

- Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils
  - Leur pose en façade sur rue est interdite.
  - Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.
  - Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

4.7 Les clôtures et les portails

4.7.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en se rattachant de manière explicite à l'architecture de la construction dont elles délimitent les parcelles et en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc.) est interdit.

4.7.2 En bordure des voies

- La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Sinon elle sera constituée d'un ensemble homogène composé d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté de lisses ou barreaudages (pouvant être doublé de végétation), le tout ajouré alternant un plein et un vide à raison d'un vide représentant environ un tiers du plein.
- La mise en place d'un festonnage pourra être autorisée à condition que celui-ci présente un traitement qualitatif et qu'il soit placé derrière le barreaudage et de même couleur.
- La clôture peut également être constituée d'un barreaudage sans mur bahut (pouvant être doublé de végétation).
- La clôture peut également être constituée d'un grillage, dans ce cas il devra être nécessairement doublé de végétation.
- Dans tous les cas, la hauteur totale, y compris poteau et chapeau, ne doit pas dépasser 2 mètres. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec les clôtures voisines.
- Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boites aux lettres.
- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives et alignés aux autres éléments de la clôture.
- La largeur maximale des portails est fixée à 5.50 mètres.
    - Dans le cas de contraintes techniques avérées et pour répondre aux exigences de sécurité des accès, cette largeur pourra être augmentée d'un mètre.

4.7.3 En limites séparatives

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.).
- Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- Au-delà des 5 mètres mesurés à partir de l'alignement, et afin de tenir compte de différences de niveaux entre les terrains mitoyens, une hauteur supérieure pourra être autorisée au regard de l'intégration du projet dans le site et de l'impact généré.

4.7.4 Dispositions particulières

- Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.
- Dans le cas de clôture en pente dont le pourcentage est supérieur à 6%, il pourra être autorisé une majoration de 30 cm de hauteur, dans le respect de l'intégration de la clôture dans son environnement et notamment compte tenu des clôtures voisines.
- Afin de favoriser les fonctionnalités écologiques de la trame verte, les clôtures en limites séparatives des espaces naturels, notamment les espaces boisés, et cœurs d'îlot, doivent en tout état de cause ménager en partie basse, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UI 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Analyse paysagère du site

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant les pentes naturelles des terrains ainsi que le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout abattage d'arbre devra être compensé par la plantation d'un nouvel arbre.
- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

5.2 Obligations de planter

5-2-1 Les espaces de pleine terre

- Les espaces de pleine terre, doivent correspondre au minimum à :
    - 20% de l'unité foncière en UI hors secteurs,
    - 30% de l'unité foncière en UIa et UIb,
    - et ne peuvent être affectés au stationnement.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.

5-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sablés ou pavés doivent être privilégiés aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les arbres exigés doivent être plantés au niveau des places de stationnement sauf contraintes techniques (liées, par exemple, à l'absence de pleine terre).

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

5-2-3 Essences végétales

Afin de préserver la santé ainsi que la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes et non allergisantes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives et espèces nuisibles

5-2-4 Règle particulière

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UI 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante et si le nombre de logements existants est maintenu.
- En cas de changement de destination, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous ou de l'appartenance à un seul et même logement.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les habitations : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à destination de bureaux :

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée aux bureaux.

- Pour les constructions à destination de commerces et activités de services :
  - 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée aux commerces.
- Pour les constructions à destination d'entrepôt :
  - au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher destinée aux entrepôts.
- Pour les constructions à destination d'industrie :
  - au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher destinée à l'industrie.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
  - Il doit notamment être réalisé :
    - 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique, etc.
    - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, etc.
    - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré,
    - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré,
- Pour les centres de congrès et d'exposition :
  - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'activité, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare RER (périmètre de 500 m représenté sur le document graphique)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : il est exigé la réalisation de 0,5 place de stationnement par logement (selon l'article R.151-46 du Code de l'urbanisme, 3 places d'hébergement en résidence pour personnes âgées dépendantes ou en résidence universitaires équivalent à un logement).
- Autres habitations : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.
- Bureau : il est exigé :
  - au minimum, 1 place par 50 m^2 de surface de plancher (reprise de la règle générale),
  - et au maximum, 1 place par 45 m^2 de surface de plancher.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

6.2 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.
- Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m^2 minimum, hors espace de dégagement.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	1 place par logement jusqu'à 2 pièces. 2 places par logement de 3 pièces et plus.
Commerce et activité de service	Le nombre de places doit être égal à 10% de la capacité totale du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements exigés au maximum.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit être égal à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Le nombre de places doit être égal à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement affectées aux deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks, etc.) spécialement aménagées à cet effet.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UI 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés et dimension minimale

Il est autorisé un accès par unité foncière. Dans le cas où l'unité foncière serait bordée de plusieurs voiries, un deuxième accès pourra être autorisé s'il n'occasionne aucune gêne ou problème de sécurité, et s'il favorise le désengorgement des voies où le stationnement est une problématique avérée. L'accès ne pourra être inférieur à 2m50 de large.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être abaissée à 5 mètres dans les cas suivants :
  - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
  - ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UI 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

- Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

- Les constructions devront respecter les règlements eaux usées et eaux pluviales du SyAGE, annexés au présent PLU.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des effluents non domestiques résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces effluents.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Quelle que soit l'opération d'aménagement, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle, sans rejet au réseau, dans les conditions fixées par le règlement du SYAGE en

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

vigueur et pris en pris en application de l'article L. 1331-1 du code de la santé publique. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou changement de destination, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Cet espace doit être le moins visible possible depuis l'espace public et être traité de manière qualitative pour s'intégrer au tissu.

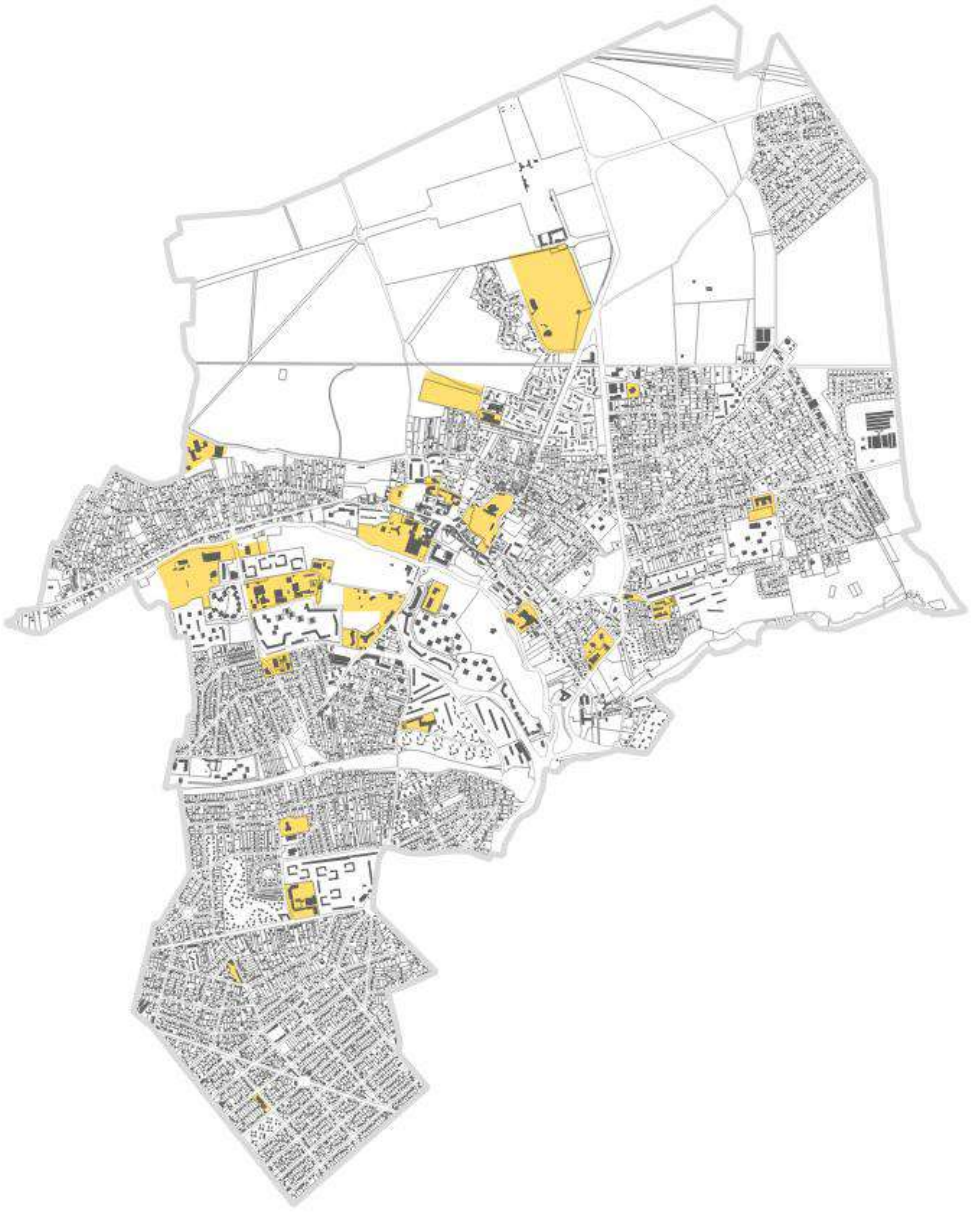
Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Règlement de la zone UL

Il s'agit des grands secteurs d'équipements présents dans la ville, qui doivent conserver leur vocation dans les prochaines années.

Deux secteurs sont définis :

- Des règles spécifiques sont mises en place au sein d'un secteur UL* afin d'assurer la bonne intégration des futures constructions dans l'environnement urbain du centre-ville et ses abords.
- Un secteur ULc est défini spécifiquement pour le site de Calmette.



Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

UL 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1.1.1 Dans la zone UL, secteurs compris

Sont interdits :

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et autres accumulations diverses ainsi que des véhicules épaves, qu'ils relèvent ou non d'une activité professionnelle.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail.

Les constructions destinées à la restauration.

Les constructions destinées au commerce de gros.

Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les hôtels.

Les autres hébergements touristiques.

Les constructions destinées à l'industrie.

Les entrepôts.

Les constructions destinées au bureau.

1.1.2 Dans la zone UL, hors secteur ULc

En complément des dispositions du 1.1.1, sont interdits :

Les constructions destinées à l'hébergement.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

- Les centres des congrès et d'exposition à condition que l'activité ne soit pas de nature à présenter des incompatibilités avec la proximité de l'habitat.
- Les constructions destinées au logement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des autres modes d'occupation des sols existants sur le terrain.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ainsi que le stationnement extérieur de caravanes /camping-cars/mobil-homes, en application des articles R111-31 à R111-51 du CU.

UL 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Règle générale hors secteur de mixité sociale

Non règlementé

2.2 Secteur de mixité sociale (L151-15 du code de l'urbanisme)

Les opérations de construction de 8 logements ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 35% de logements locatifs sociaux.

Les opérations de construction de plus de 40 logements doivent comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale, sauf en UL* et en ULc.
- En UL*, l'emprise au sol maximale est égale à 5 % de la superficie de l'unité foncière, y compris les annexes.
- En ULc, l'emprise au sol maximale est égale à 25% de la superficie de l'unité foncière, y compris les annexes.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres au point le plus haut.
- Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée ne respectant pas ces dispositions.
- La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardins, etc.), ne doit pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

3.2.2 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3-2-1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Hors sentiers piétons identifiés au document graphique :
    - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.
    - En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.
- Le long des sentiers piétons identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'axe du sentier.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante et régulièrement édifiée ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions peuvent être implantées soit en retrait, soit en s'appuyant sur les limites séparatives latérales.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Toutefois, pour les parcelles ayant une largeur sur rue ou parallèle à la rue supérieure à 13 mètres, les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives.
- La distance minimum est égale :
    - à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse avec une distance minimum fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
    - à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasses ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimum fixée à 3 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.
- En cas d'implantation en limite séparative, la façade du bâtiment ne peut excéder 10 mètres dans sa partie implantée sur la limite.
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des fonds de parcelle. La marge de recul est alors fixée à 5 mètres minimum.

3.4.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante et régulièrement édifiées implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Les piscines non couvertes doivent respecter les marges de retraits de 1 mètre.
- Terrains situés en bord de rivière : Les constructions de toute nature doivent respecter une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à la crête des berges de l'Yerres et du Réveillon. Dans le cas où cette marge de retrait se situerait dans la limite des plus hautes eaux connues matérialisée sur le règlement graphique, les constructions ne pourront pas être implantées dans le périmètre des PHEC.
- Règles relatives aux bâtiments annexes :
    - Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait.
    - Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative :
        - la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres à l'égout.
        - la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres.
        - lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites, la longueur totale cumulée ne peut excéder 10 mètres.
    - Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul minimale est de 2,50 mètres.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions implantées sur la même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance au moins égale à 2 mètres en UL et UL* et 3 mètres en ULc.

3.5.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règle entre deux constructions annexes.
- Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3.5.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés dans la mesure où ils respectent les autres articles du présent règlement, et sans qu'il ne soit créé de nouvelles vues directes.

Article UL 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous.
    - Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
    - La ligne de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.
    - Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse et dans un souci d'intégration au bâti existant, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.

4.2 Les ouvertures

- Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit) doivent être composées entre elles.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Les éléments techniques doivent par le positionnement et le choix des matériaux et des couleurs être intégrés à la composition architecturale et avoir le moins d'impact possible depuis l'espace public.
- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en se rattachant de manière explicite à l'architecture de la construction dont elles délimitent les parcelles et en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Un cahier de recommandations architecturales et paysagères vient compléter les prescriptions figurant ci-dessus.

4.3 Les clôtures et les portails

- Afin de favoriser les fonctionnalités écologiques de la trame verte, les clôtures en limites séparatives des espaces naturels, notamment les espaces boisés, et cœurs d'îlot, doivent en tout état de cause ménager en partie basse, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

Article UL 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Analyse paysagère du site

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant les pentes naturelles des terrains ainsi que le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout abattage d'arbre devra être compensé par la plantation d'un nouvel arbre.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

5.2 Obligations de planter

5-2-1 Les espaces de pleine terre

- Les espaces de pleine terre doivent correspondre au minimum à :
    - UL* : 70% de la superficie de l'unité foncière
    - ULc : 20% de la superficie de l'unité foncière,
    - et ne peuvent être affectés au stationnement.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.

5-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sablés ou pavés doivent être privilégiés aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les arbres exigés doivent être plantés au niveau des places de stationnement sauf contraintes techniques (liées, par exemple, à l'absence de pleine terre).

5-2-3 Essences végétales

- Afin de préserver la santé ainsi que la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes et non allergisantes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives et espèces nuisibles

Article UL 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante et si le nombre de logements existants est maintenu.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- En cas de changement de destination, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous ou de l'appartenance à un seul et même logement.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : 1 place de stationnement par logement sauf en ULc où il est imposé 1 place de stationnement pour 2 logements.
- Pour les autres habitations : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :
    - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
    - Il doit notamment être réalisé :
        - 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique, etc.
        - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, etc.
        - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré,
        - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré,
- Pour les cinémas, les centres de congrès et d'exposition :
    - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare RER (périmètre de 500 m représenté sur le document graphique)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : il est exigé la réalisation de 0,5 place de stationnement par logement (selon l'article R.151-46 du Code de l'urbanisme, 3

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

places d'hébergement en résidence pour personnes âgées dépendantes ou en résidence universitaires équivalent à un logement).

- Autres habitations : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.

6.2 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.
- Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m^2 minimum, hors espace de dégagement.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :
-

Destinations	Normes
Habitation	1 place par logement jusqu'à 2 pièces. 2 places par logement de 3 pièces et plus.
Commerce et activité de service	Le nombre de places doit être égal à 10% de la capacité totale du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements exigés au maximum.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit être égal à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement affectées aux deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks…) spécialement aménagées à cet effet.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UL 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés et dimension minimale

- Il est autorisé un accès par unité foncière. Dans le cas où l'unité foncière serait bordée de plusieurs voiries, un deuxième accès pourra être autorisé s'il n'occasionne aucune gêne ou problème de sécurité, et s'il favorise le désengorgement des voies où le stationnement est une problématique avérée. L'accès ne pourra être inférieur à 2m50 de large.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être abaissée à 6 mètres en cas de voirie partagée et conforme aux normes en vigueur, ou abaissé à 5 mètres dans les cas suivants :
    - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
    - ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UL 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

- Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

- Les constructions devront respecter les règlements eaux usées et eaux pluviales du SyAGE, annexés au présent PLU.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des effluents non domestiques résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces effluents.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Quelle que soit l'opération d'aménagement, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle, sans rejet au réseau, dans les conditions fixées par le règlement du SYAGE en

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

vigueur et pris en pris en application de l'article L. 1331-1 du code de la santé publique. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

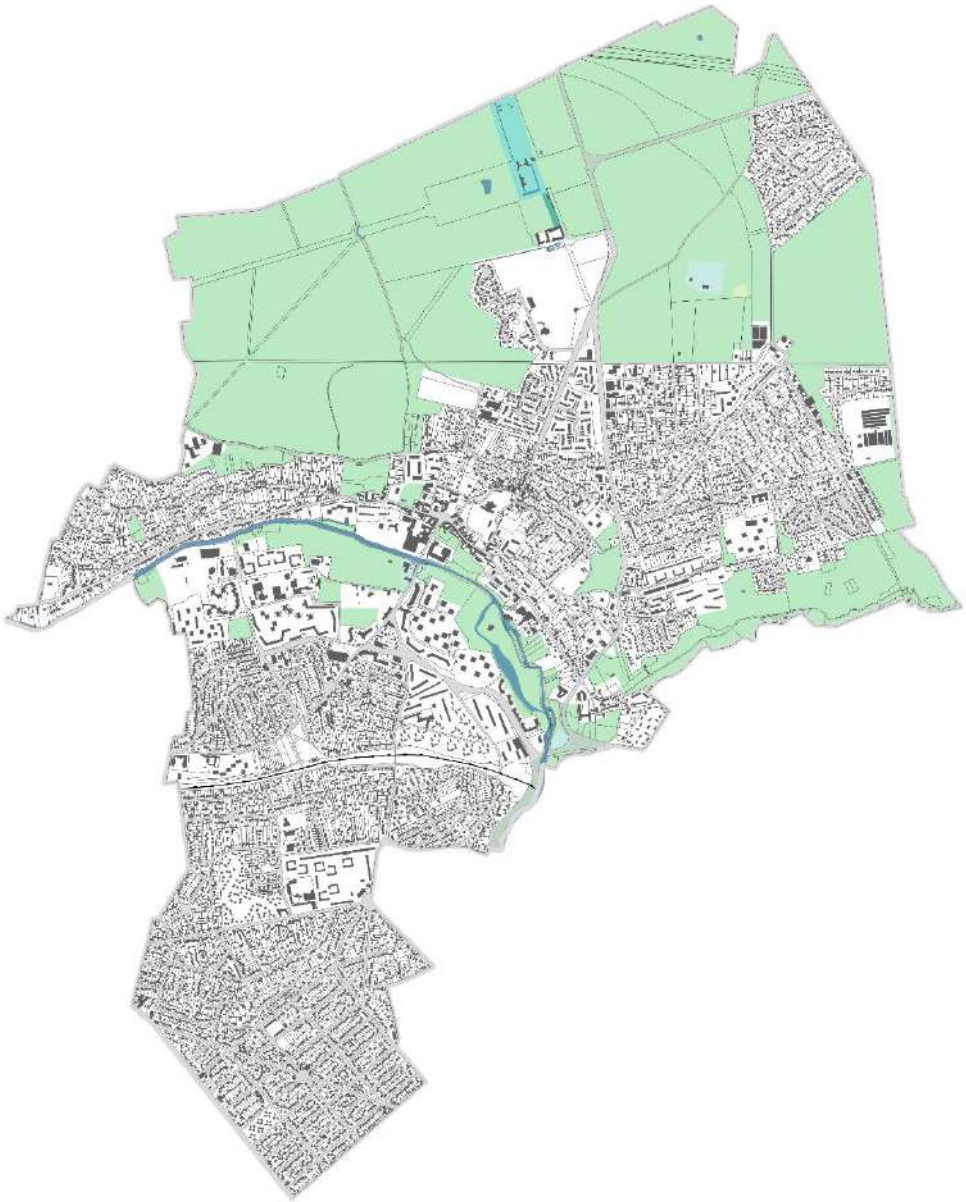
- Pour toutes les constructions ou changement de destination, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Cet espace doit être le moins visible possible depuis l'espace public et être traité de manière qualitative pour s'intégrer au tissu.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Règlement de la zone N

Cette zone correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Dans ces zones, les possibilités d'évolutions sont très réduites.

Des secteurs ont été délimités afin de prendre en compte l'existant : les secteurs Na (destinés au développement des activités de loisirs et de tourisme), Na* et Na** (spécifiques au site du château du Maréchal de Saxe et aux communs du château) et Nb (correspondant à l'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage).



Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

N 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Sont interdits : tous les types d'occupation et d'utilisation du sol (y compris affouillements et exhaussements) sauf ceux visés à l'article 1.2.
    - Concernant, spécifiquement les constructions destinées à l'habitation : elles sont interdites dans la zone N hors secteur Na* et Na** où elles sont autorisées sous conditions.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans la zone N, secteurs compris

Sont admis sous conditions :

Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Les installations strictement nécessaires aux équipements d'intérêt collectifs et services publics nécessaires à l'activité et à la gestion des parcs, jardins et espaces forestiers,

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière environnante ou qu'ils sont nécessaires à l'intérêt collectif.

1.2.2 Dans la zone N hors secteurs

En complément des dispositions du 1.2.1, sont admises sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites.

*1.2.3 Dans les secteurs Na et Na**

En complément des dispositions du 1.2.1, sont admis sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être liés aux activités touristiques et de loisirs en lien avec la valorisation des sites.

*1.2.4 Dans le secteur Na**

En complément des dispositions du 1.2.1 et du 1.2.3, sont admis, sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère, sous conditions :

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des autres modes d'occupation des sols existants sur le terrain.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les équipements sportifs.
- Les hôtels et autres hébergements touristiques.
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les établissements destinés à la restauration sur place avec accueil d'une clientèle commerciale.

*1.2.5 Dans le secteur Na***

En complément des dispositions du 1.2.1, du 1.2.3 et du 1.2.4, sont admis sous conditions :

Les constructions destinées à l'habitation sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;

1.2.6 Dans le secteur Nb

En complément des dispositions du 1.2.1, sont admises sous conditions :

- Les installations et constructions destinées aux autres équipements recevant du public sous réserve qu'elles soient nécessaires à la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Dans la zone N, hors secteurs

- Dans le cas de constructions existantes régulièrement édifiées, une emprise au sol supplémentaire limitée à 50m2 pourra être autorisée une seule fois, afin de répondre à des besoins d'extensions, d'abri de jardin, de pergola, etc. sous réserve du respect des autres règles du PLU et dans le cas où le projet s'inscrit de façon homogène à l'existant et à l'environnement.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

3.1.*2 Dans les secteurs Na, Na*, Na** et Nb*

- L'emprise au sol maximale est égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière y compris les bâtiments annexes.
- Dans les secteurs Na, dans le cas d'une construction déjà existante, une emprise au sol supplémentaire limitée à 10 % de l'emprise existante pourra être autorisée une seule fois, afin de répondre à des besoins d'extensions, d'abri de jardin, de pergola, etc. sous réserve du respect des autres règles du PLU et dans le cas où le projet s'inscrit de façon homogène à l'existant et à l'environnement.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 9 mètres au point le plus haut. Le nombre maximal de niveaux autorisés est fixé à R + 1 + combles.
- Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée ne respectant pas ces dispositions.
- La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardins, etc.), ne doit pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

3.2.2 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3-2-1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 10 mètres.

*3.3.2 Dans les secteurs Na***

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

3.3.3 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante et régulièrement édifiée ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1 et 3.3.2, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives.
- Ce retrait doit être au moins égal à 6 mètres.

3.4.2 Règles particulières

- Par rapport aux berges de l'Yerres et du Réveillon : les constructions doivent respecter une marge de retrait de 10 mètres minimum par rapport à la crête des berges de l'Yerres et du Réveillon. Dans le cas où cette marge de retrait se situerait dans la limite des plus hautes eaux connues matérialisée sur le règlement graphique, les constructions ne pourront pas être implantées dans le périmètre des PHEC.
- Les piscines non couvertes doivent respectées des marges de retraits de 1 mètre.
- Règles relatives aux bâtiments annexes :
    - Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait.
    - Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative :
        - la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres.
        - la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres.
        - lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites, la longueur totale cumulée ne peut excéder 10 mètres.
    - Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul minimale est de 2,50 mètres.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règle générale

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur le même terrain ne sont pas contigües, elles respecter entre elles une distance égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction principale et une piscine (non couverte) doit être au moins égale à 2 mètres.
- La distance minimale entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle entre une construction annexe et une piscine non couverte.
- Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3.5.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés dans la mesure où ils respectent les autres articles du présent règlement, et sans qu'il ne soit créé de nouvelles vues directes.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 2 mètres.

Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous :
    - Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- La ligne de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.
- Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse et dans un souci d'intégration au bâti existant, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les ouvertures :

Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit) doivent être composées entre elles.

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

- Les éléments techniques doivent par le positionnement et le choix des matériaux et des couleurs être intégrés à la composition architecturale et avoir le moins d'impact possible depuis l'espace public.
- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en se rattachant de manière explicite à l'architecture de la construction dont elles délimitent les parcelles et en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Afin de favoriser les fonctionnalités écologiques de la trame verte, les clôtures en limites séparatives des espaces naturels, notamment les espaces boisés, et cœurs d'îlot, doivent en tout état de cause ménager en partie basse, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.

- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Un cahier de recommandations architecturales et paysagères vient compléter les prescriptions figurant ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Analyse paysagère du site

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant les pentes naturelles des terrains ainsi que le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout abattage d'arbre devra être compensé par la plantation d'un nouvel arbre.
- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

5.2 Obligations de planter

5-2-1 Les espaces de pleine terre

- Dans les secteurs Na, Na* et Na**, les espaces de pleine terre, doivent correspondre au minimum à 50% de l'unité foncière et ne peuvent être affectés au stationnement.
- Dans le secteur Nb les espaces de pleine terre, doivent correspondre au minimum à 30% de l'unité foncière et ne peuvent être affectés au stationnement.

5-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sablés ou pavés doivent être privilégiés aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les arbres exigés doivent être plantés au niveau des places de stationnement sauf contraintes techniques (liées, par exemple, à l'absence de pleine terre).

5-2-3 Essences végétales

- Afin de préserver la santé ainsi que la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes et non allergisantes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives et espèces nuisibles

5-2-4 Règle particulière

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Article N 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante, et si le nombre de logements existants est maintenu.
- En cas de changement de destination, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous ou de l'appartenance à un seul et même logement.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les autres habitations : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions : le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de la construction, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m^2 minimum, hors espace de dégagement.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	1 place par logement jusqu'à 2 pièces. 2 places par logement de 3 pièces et plus.
Commerce et activité de service	Le nombre de places doit être égal à 10% de la capacité totale du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements exigés au maximum.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit être égal à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Le nombre de places doit être égal à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement affectées aux deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks, etc.) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article N 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés et dimension minimale

- Il est autorisé un accès par unité foncière. Dans le cas où l'unité foncière serait bordée de plusieurs voiries, un deuxième accès pourra être autorisé s'il n'occasionne aucune gêne ou problème de sécurité, et s'il favorise le désengorgement des voies où le stationnement est une problématique avérée. L'accès ne pourra être inférieur à 2m50 de large.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être abaissée à 6 mètres en cas de voirie partagée et conforme aux normes en vigueur, ou abaissé à 5 mètres dans les cas suivants :
    - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
    - ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article N 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

- Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

- Les constructions devront respecter les règlements eaux usées et eaux pluviales du SyAGE, annexés au présent PLU.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des effluents non domestiques résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces effluents.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Quelle que soit l'opération d'aménagement, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle, sans rejet au réseau, dans les conditions fixées par le règlement du SYAGE en vigueur et pris en pris en application de l'article L. 1331-1 du code de la santé publique. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

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

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou changement de destination, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Cet espace doit être le moins visible possible depuis l'espace public et être traité de manière qualitative pour s'intégrer au tissu.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Annexes au règlement

1- MODALITES D'APPLICATION DES ARTICLES

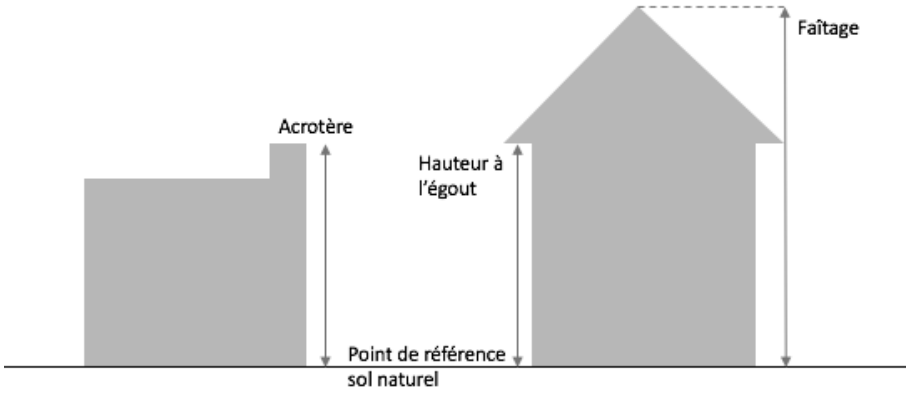
Ce chapitre mentionne les éléments de calcul, et les définitions permettant d'appliquer les différentes règles du présent règlement.

Il comporte également des précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

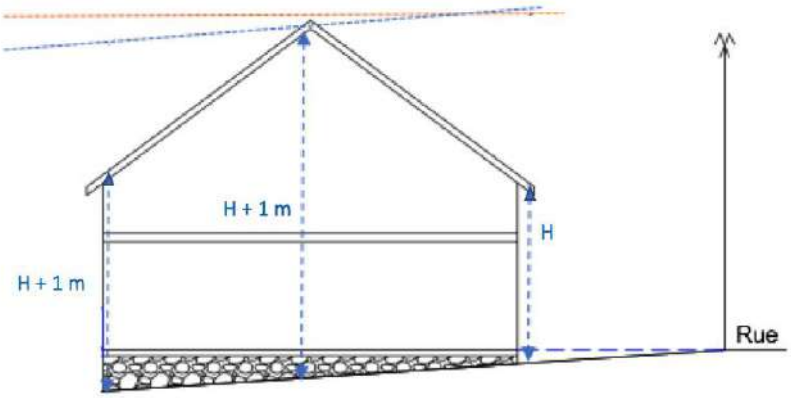
Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation…).
- Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, antennes, etc. doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation…) peuvent dépasser du volume de la toiture.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction à partir du terrain naturel existant avant travaux.



- Que la construction soit implantée ou non en limite, dans le cas d'un terrain concerné par une pente de 6% minimum, il pourra être autorisé une majoration de 1 mètre de hauteur (mesuré au point le plus défavorable des façades) dans le respect de l'intégration de la construction dans son environnement et notamment compte-tenu des constructions voisines.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025



- Les pares vues non maçonnées et en structure légère ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur de construction.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques, des voies ouvertes à la circulation générale, des sentiers identifiés au plan de zonage que ceux-ci soient de statut public ou privé et des voies d'eau.

Selon la zone concernée, des règles particulières peuvent s'appliquer aux sentiers identifiés au plan de zonage.

Les autres sentiers sont considérés comme des limites séparatives.

Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis l'alignement actuel ou projeté jusqu'à chaque point de la façade. Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos d'une hauteur inférieure à 60 cm, les débords de toiture et balcons d'une profondeur inférieure à 1 m, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 3.3.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

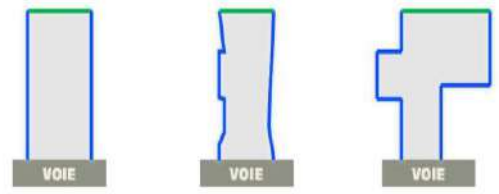
  Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- les limites de fond de terrain

  Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

  Certains terrains présentent une configuration particulière. Le schéma ci-après rappelle la définition des limites latérales et de fonds de parcelle pour ces cas particuliers.

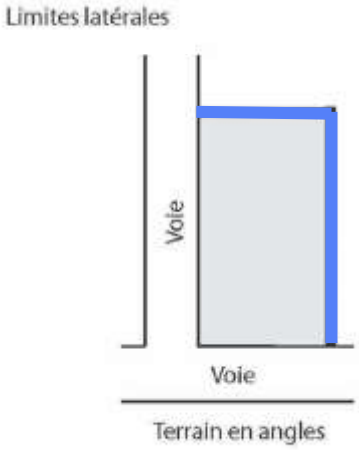
Définition des limites latérales et de fond de parcelles selon la configuration des terrains



Identification des limites séparatives du terrain A

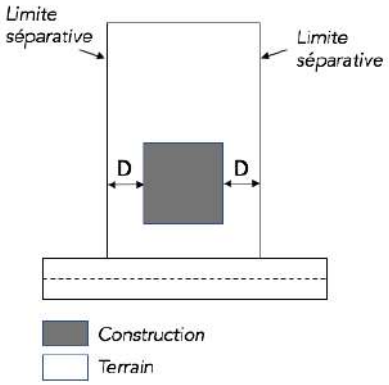
Identification des limites séparatives du terrain B

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

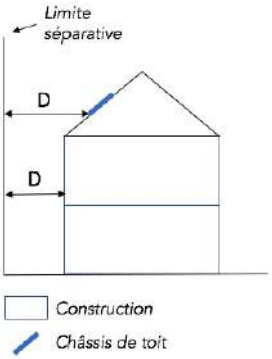


Modalités de calcul

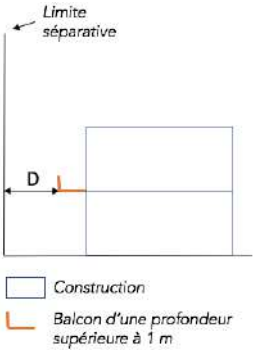
Vis-à-vis des limites séparatives – Le retrait est la distance (D) comptée perpendiculairement de tout point de la limite séparative au point le plus proche de la construction. En revanche, ne sont pas compris les perrons non clos d'une hauteur inférieure à 60 cm, les débords de toiture et balcons d'une profondeur inférieure à 1 m, les corniches, ni les parties totalement enterrées des constructions. Le retrait ne concerne pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante et régulièrement édifiée.



Cas d'une lucarne ou d'un châssis de toit



Cas d'un balcon



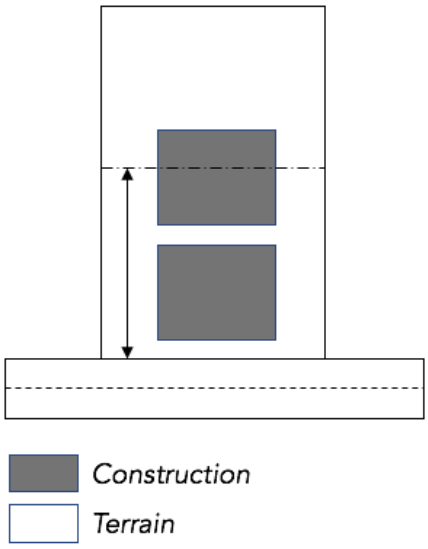
Vis-à-vis des voies et emprises publiques – Dans le cas d'une règle d'implantation déterminée au regard d'une bande mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur :

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

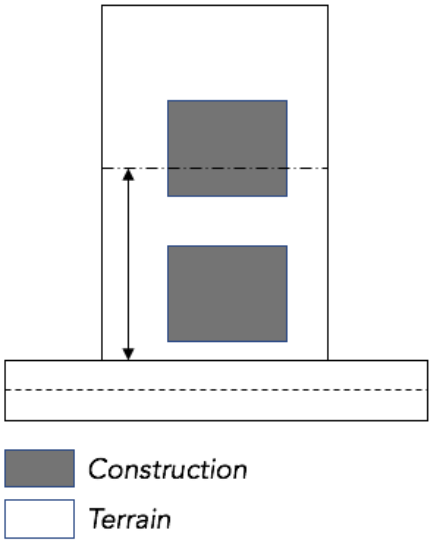
- Les règles de retrait applicables à une construction implantée sur une bande mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur s'apprécient par rapport à l'emprise au sol de cette dernière.
- Une construction nouvelle projetée à cheval sur cette ligne sera réputée entièrement implantée au-delà de la bande si plus de 50% de l'emprise au sol à créer est située au-delà.

Vis-à-vis entre deux constructions

Cas de deux constructions dont l'une entièrement implantée dans une bande de profondeur mesurée depuis l'alignement et l'autre partiellement implantée dans cette bande – moins de 50% de l'emprise au sol est située au-delà de la bande



Cas de deux constructions dont l'une entièrement implantée dans une bande de profondeur mesurée depuis l'alignement et l'autre partiellement implantée dans cette bande – plus de 50% de l'emprise au sol est située au-delà de la bande



Stationnement

Dimensions des dessertes des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Largeur minimale des voies d'accès aux aires de stationnement :
  - ➢ Constructions à destination de logements :
    - Accès à sens unique = 3,50 m
    - Accès à double sens desservant moins de 30 places de stationnement = 3,50 m
    - Accès à double sens desservant plus de 30 places de stationnement = 5 m
  - ➢ Autres types de constructions :
    - Accès à sens unique = 3 m
    - Accès à double sens = 6 m

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Normes techniques

Dimensions minimales des places

- En cas de stationnement perpendiculaire :
    - longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
    - largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
    - longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
    - largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
    - longueur : 5 mètres ;
    - largeur : 2,20 mètres.

Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

2- LEXIQUE

Définition des destinations

Exploitation agricole et forestière	Comprend les sous-destinations exploitations agricole et exploitation forestière
Habitation	Comprend les sous-destinations logement et hébergement
Commerce et activités de services	Comprend les sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autres hébergements touristiques, cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Comprend les sous-destinations locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Comprend les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

Définition des sous-destinations

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	La sous-destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spas...

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Artisanat et commerce de détail	La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
Autres équipements recevant du public	La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres hébergements touristiques	La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Bureau	La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle comprend notamment les centres et parc d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…
Cinéma	La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Commerce de gros	La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Entrepôt	La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Equipements sportifs	La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Exploitation agricole	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions et installations concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	La sous-destination exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
Hébergement	La sous-destination hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. La sous-destination recouvre également les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA). En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.
Hôtels	La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Industrie	La sous-destination industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous- destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Logement	La sous-destination logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. La sous-destination logement recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également : • les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ; • les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; • les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.
Restauration	La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
Salles d'art et de spectacles	La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Accès :

L'accès correspond au passage situé au niveau de la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Affouillements et exhaussement de sol :

Action visant à modifier la hauteur du sol naturel par le déplacement, le creusement ou le remblai de terres.

Alignement :

Désigne la limite entre un terrain privé et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou futur (dans le cas d'un emplacement réservé par exemple).

Attique :

Etage placé au sommet d'une construction, de proportions moindres que les étages inférieurs.

Auvent :

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Axe du sentier :

Ligne qui partage le sentier en deux parties symétriques, mesurée à compter des limites d'emprise privée.

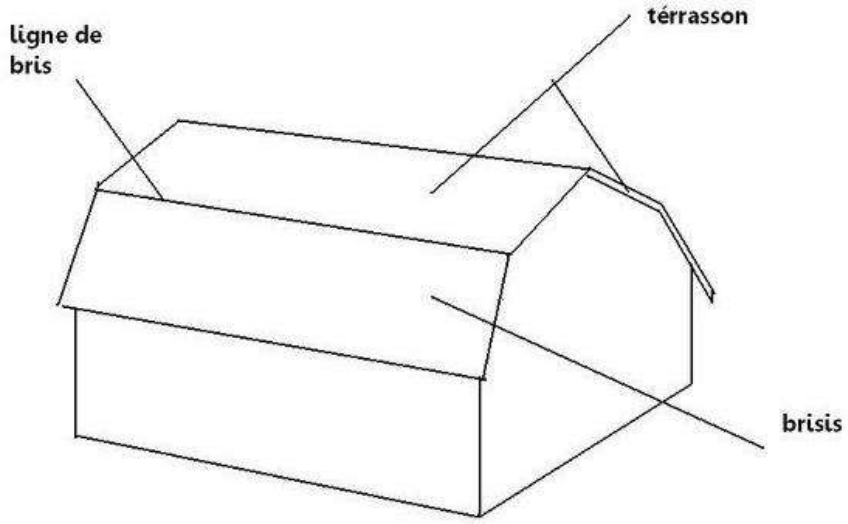
Balcon :

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Brisis :

Partie inférieure d'une toiture à la Mansart. Le brisis est situé sous la ligne de bris et sous le terrasson. La ligne de bris est la ligne de changement de pente.



Clôture :

Une clôture est un ouvrage qui sert à enclore un espace.

Contiguë :

Est contiguë une construction qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Construction annexe :

Est considéré comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage : de garage, abri de jardin, remise à bois, piscine couverte, atelier, locaux ordures ménagères et vélos, abri voiture etc.
- une construction non contiguë à une construction principale et de taille limitée (sauf disposition ci-après).

Les porches voiture non clos et pergolas, même contigus à la construction principale, sont considérés comme des annexes.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme régulièrement édifiée et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Coupes et abattages d'arbres :

Les opérations concernées sont : l'exploitation forestière, des coupes ponctuelles (intervention paysagère, protection incendie, suppression de sujet malades ou dangereux). En aucun cas la coupe doit avoir pour conséquence de supprimer immédiatement ou à terme, la vocation forestière, sinon il s'agit d'un défrichement qui relève d'une autre réglementation.

Débord de toiture :

Partie de la toiture d'un bâtiment qui dépasse d'un nu de la façade.

Dévoiement :

Déviation, ou portion oblique d'un conduit de fumée ou d'une descente de gouttière par rapport à la verticale.

Edicules :

Petits locaux techniques qui émergent des toitures. Exemple : les machineries d'ascenseurs.

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 à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent n'excédant pas un débord d'un mètre. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : piscines, terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, etc.

Espaces de pleine terre

Ils correspondent à des espaces dont le sol reste en terre et ne fait l'objet d'aucun aménagement hors sol ou dans le sol, ni de revêtement de surface, à l'exception d'engazonnement et de plantations.

Extension d'une construction :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante régulièrement édifiée. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Afin de pouvoir prétendre aux règles particulières applicables aux extensions, elle ne doit pas représenter plus de 50% de la surface de plancher de la construction existante.

Façade d'une construction :

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment situé à côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Gabarit :

Volume défini par des lignes droites ou courbes et des hauteurs dans lesquelles doivent s'inscrire les constructions.

Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée du terrain naturel au faîtage au droit de celui-ci.

Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur mesurée du terrain naturel à la gouttière ou l'acrotère, en tout point des façades.

Installations classées :

Équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, 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.

Loggia :

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

Modénature :

Eléments ornementaux d'une façade extérieure qui contribuent à caractériser le style architectural d'un bâtiment et à mettre en valeur la façade. A titre d'exemple, les encadrements d'ouverture, les corniches, les linteaux, les jambages, les chaînes d'angle constituent des éléments de modénature.

Retrait :

Le retrait entre une construction et les limites parcellaires, est calculé perpendiculairement au droit des façades et des vues, le cas échéant.

Le retrait entre deux constructions, est calculé en tout point (rayon) au droit des façades.

Saillie :

Elément, corps d'ouvrage, d'architecture qui dépasse du nu d'une façade : les balcons, corbeaux, corniches, pilastres, contreforts, etc. sont des saillies.

Surplomb :

Est en surplomb tout élément qui se trouve au-dessus du vide et en avancée par rapport au nu d'une paroi : console, encorbellement, balcon, etc.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Terrain naturel :

Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement légalement autorisés.

Toiture-terrasse :

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Toiture à pente :

Couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés.

Toiture à la Mansart :

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision).

Voie :

Sont considérées comme des voies, au sens des articles du présent règlement, tout passage desservant au moins 3 terrains et/ou 3 constructions d'habitation et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules. Ces voies peuvent être de statut public ou privé. Les voies publiques sont des voies affectées à la circulation terrestre et appartenant au domaine public de la collectivité (Etat, commune, département) qui en est propriétaire. Les voies privées sont des voies affectées à la circulation terrestre et appartenant à une personne privée.

Les espaces de circulation réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.

Vues directes

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes à vitrage clair;
- les portes fenêtres ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ;

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures placées à plus de 2,60 m du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m du plancher des étages et des combles (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ou à vitrage opaque ;
- les châssis fixes à verre opaque et les pavés de verre ;
- le remplacement des ouvertures existantes, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement,
- les marches extérieures et les paliers des escaliers extérieurs d'une largeur maximum de 2.50 m et 1 m de profondeur.

les ouvertures à destination de ventilation d'une taille maximale de 20cm x 20cm de type pavé de verre basculant (à raison de une ouverture au maximum par pièce).

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

3- FICHE VUES À PRÉSERVER

VUE DEPUIS L'AXE HISTORIQUE DE LA RUE RAYMOND POINTCARRÉ

CONSTAT : Vue vers Brunoy, regard porté vers le Sud.

120 rue Raymond Pointcarré, point visuel haut

105 rue Raymond Pointcarré, point visuel bas

DISPOSITIONS :

§ Conserver le retrait des constructions existantes depuis l'alignement.

§ Éviter l'implantation de nouvelles constructions proches de l'espace public qui fermeraient la vue.

§ Préserver les murs anciens existants pour valoriser la perspective structurante (sauf motif de sécurité publique).

§ Maintenir la végétation existante, en interface entre l'espace public et l'espace privé (sauf abattage rendu nécessaire pour motif de sécurité et de salubrité).
Les arbres et grands arbustes devront faire l'objet d'un entretien régulier pour éviter que la densité végétale du houppier ne vienne occulter la perspective visuelle.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

VUE DEPUIS L'AXE HISTORIQUE DE LA RUE DE L'ABBAYE

CONSTAT : vue structurée par les murs et les alignements d'arbres

09 rue de l'Abbaye

28 rue de l'Abbaye : murs anciens à préserver

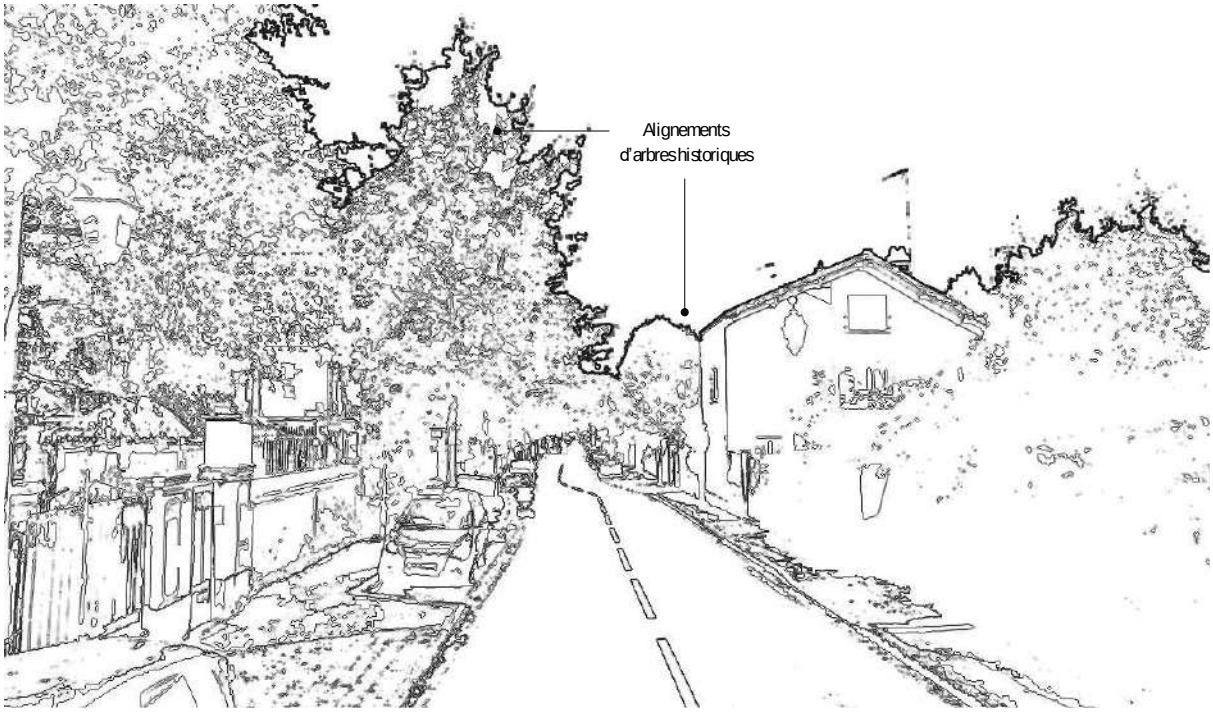
DISPOSITIONS :

§ Conserver l'implantation des constructions existantes (alternance alignement/retrait permettant de structurer la perspective) et induire les nouvelles constructions dans le respect de ce rythme.

§ Préserver les murs anciens existants pour valoriser la perspective structurante (sauf motif de sécurité publique).

§ Maintenir la végétation existante, en interface entre l'espace public et l'espace privé (sauf abattage rendu nécessaire pour motif de sécurité et de salubrité).

§ Maintenir l'alignement d'arbres existant sur le domaine public (abattage possible pour des motifs de sécurité et de salubrité).



Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

VUE DEPUIS L'AXE HISTORIQUE DE L'AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC

CONSTAT : Vue sur le coteau boisé de la vallée de l'Yerres.

165 Avenue du général Lederc : murs anciens à préserver

140 Avenue du général Lederc

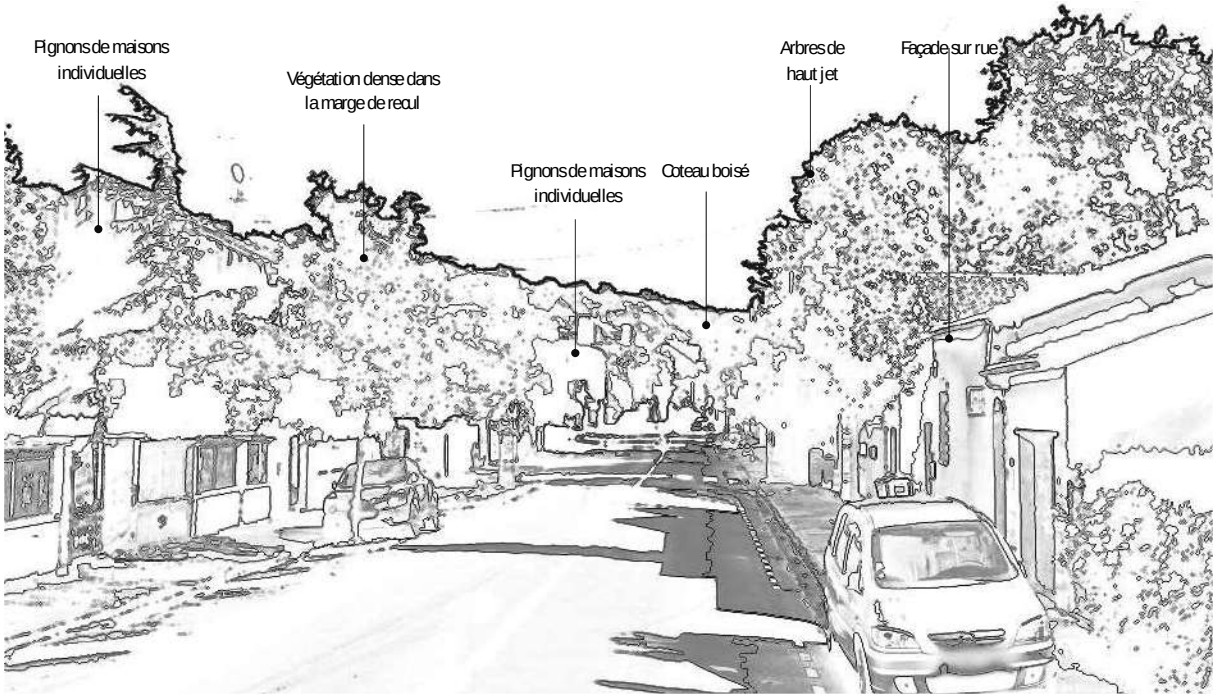
DISPOSITONS :

§ Conserver l'implantation des constructions existantes (alternance alignement/retrait permettant de structurer la perspective) et induire les nouvelles constructions dans le respect de ce rythme).

§ Préserver les murs anciens existants pour valoriser la perspective structurante (sauf motif de sécurité publique).

§ Maintenir la végétation existante, en interface entre l'espace public et l'espace privé (sauf abattage rendu nécessaire pour motif de sécurité et de salubrité).

§ Maintenir l'alignement d'arbres existant sur le domaine public (abattage possible pour des motifs de sécurité et de salubrité).



Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

VUE DEPUIS L'AXE HISTORIQUE DE LA RUE CHARLES DE GAULLE

CONSTAT : Vue structurée par les alignements de façades, regard orienté avec le centre historique

95 rue Charles de Gaulle

99 rue Charles de Gaulle : mur de la mairie à préserver

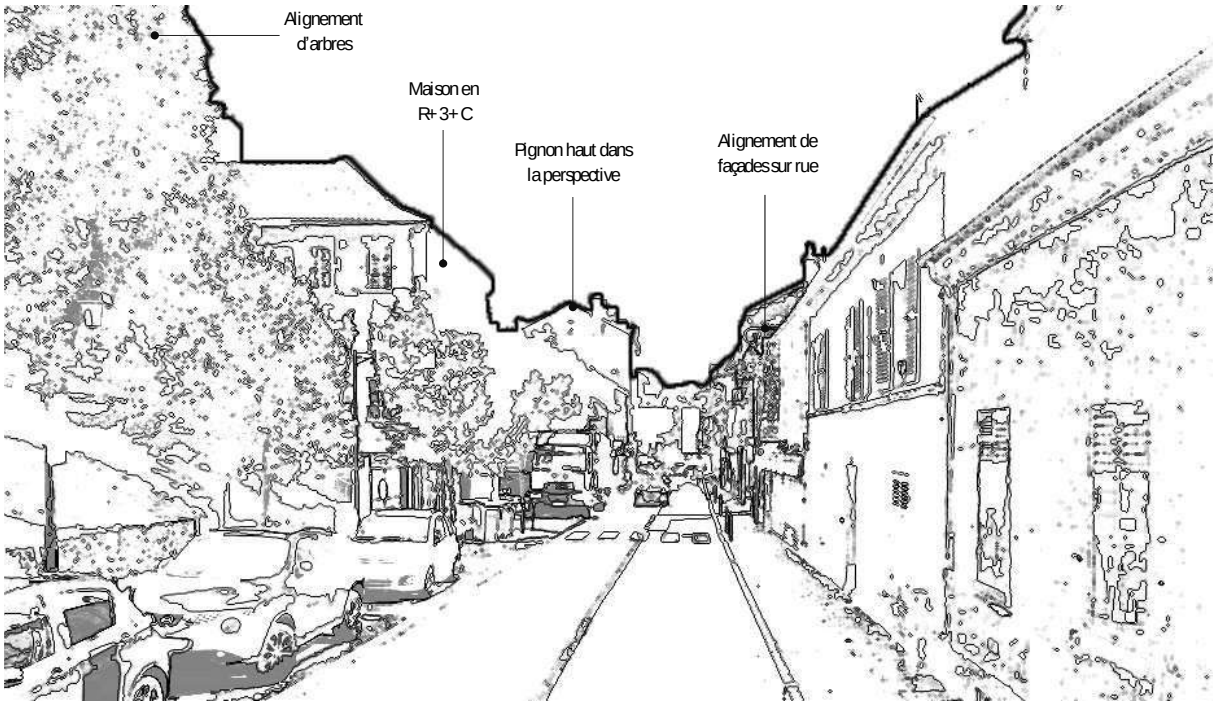
DISPOSITIONS :

§ Conserver le principe d'alignement existant.

§ Inscrire les nouvelles constructions dans le gabarit des constructions existantes.

§ Préserver le mur ancien qui délimite le parc de la mairie, pour valoriser la perspective structurante (sauf motif de sécurité publique).

§ Maintenir l'alignement d'arbres existant sur le domaine public (abattage possible pour des motifs de sécurité et de salubrité).



Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

VUE DEPUIS L'AXE HISTORIQUE DE L'AVENUE GOURGAUD

CONSTAT : Vue structurée par les arbres de la forêt, perspective sur le château

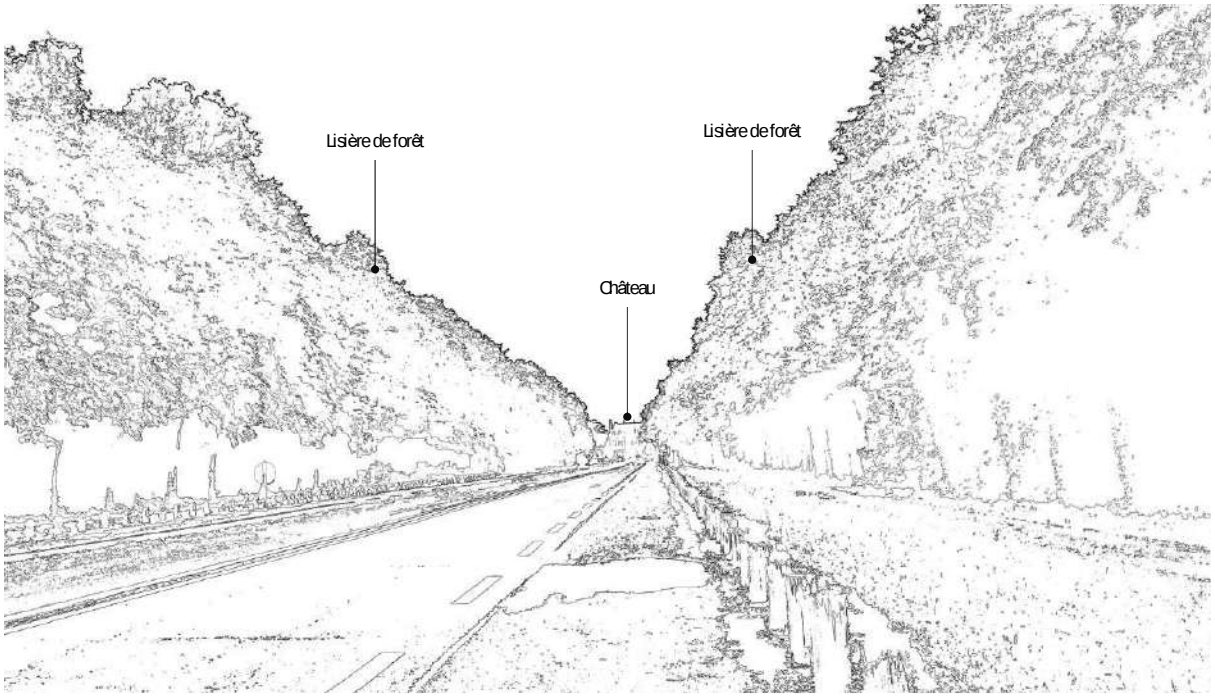
Perspective lointaine sur le château

Le château : élément patrimonial de la perspective

DISPOSITIONS :

§ Préserver le caractère naturel des abords de l'axe.

§ Maintenir et entretenir la lisière de forêt pour valoriser et structurer la perspective visuelle.



Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

VUE DEPUIS L'AXE HISTORIQUE DE LA RUE PIERRE GUILBERT

CONSTAT : Perspective visuelle harmonieuse vers le centre-ville.

13 rue Pierre Guilbert

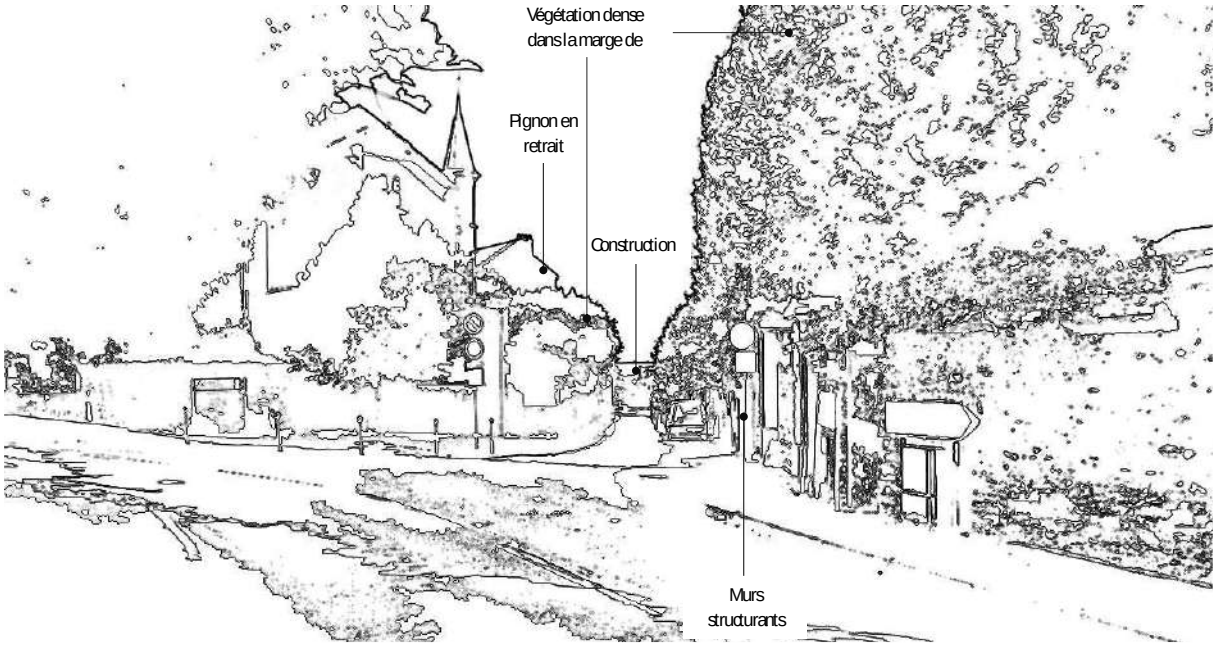
70 rue Pierre Guilbert : exemple de murs anciens et de végétation à préserver

DISPOSITIONS :

§ Préserver les constructions existantes implantées en retrait de l'alignement.

§ Préserver les murs anciens existants pour valoriser la perspective structurante (sauf motif de sécurité publique).

§ Maintenir la végétation existante, en interface entre l'espace public et l'espace privé (sauf abattage rendu nécessaire pour motif de sécurité et de salubrité).



Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

VUE DEPUIS L'AXE HISTORIQUE DE L'AVENUE DE LA GRANGE

CONSTAT : Perspective sur le coteau de la vallée de l'Yerres, regard porté vers le sud.

17 avenue de la Grange : point bas du visuel. Exemple d'alignement à préserver.

22 avenue de la Grange : point haut du visuel. Exemple d'alignements d'arbres à préserver.

DISPOSITIONS :

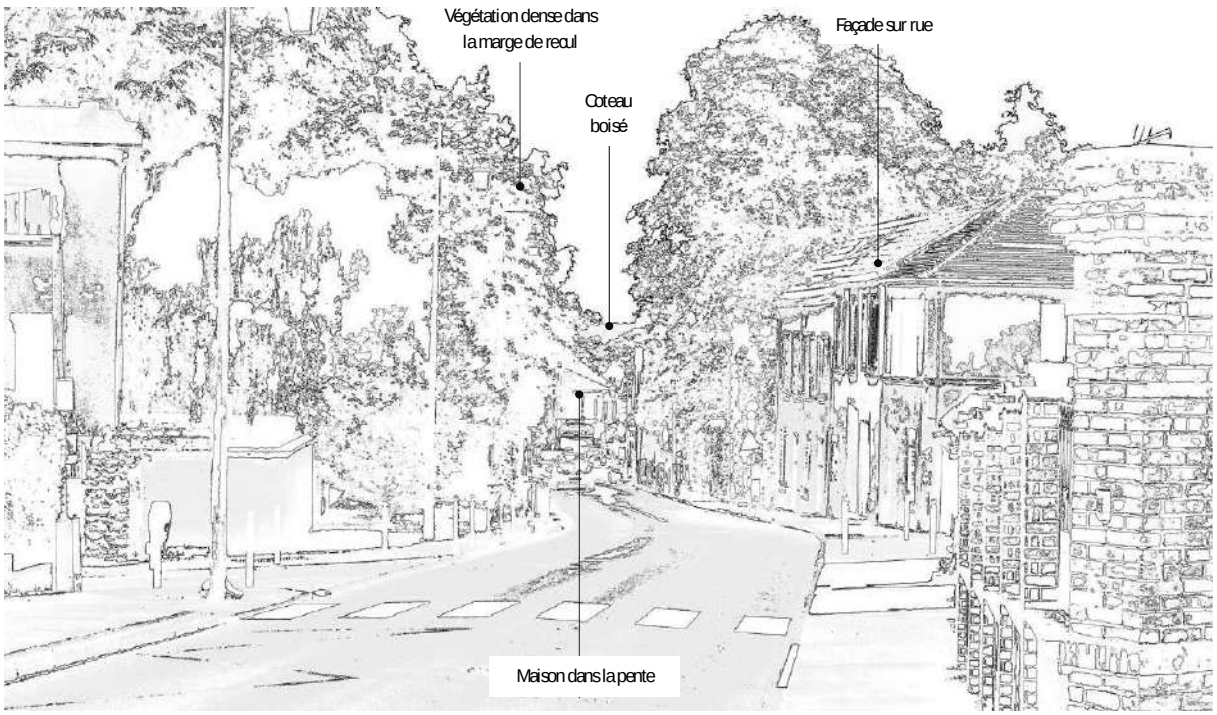
§ Conserver les implantations des constructions existantes (en retrait sur la partie haute de l'avenue et à l'alignement sur la partie basse de l'avenue).

§ Inscrire les nouvelles constructions dans le gabarit des constructions existantes.

§ Préserver les murs anciens existants de la partie basse de l'avenue (sauf motif de sécurité publique).

§ Maintenir la végétation existante, en interface entre l'espace public et l'espace privé (sauf abattage rendu nécessaire pour motif de sécurité et de salubrité).

§ Maintenir l'alignement d'arbres existant sur le domaine public (abattage possible pour des motifs de sécurité et de salubrité).



Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

4- BÂTIMENTS ET ARBRES REMARQUABLES

Bâtiments remarquables

Adresse	Référence cadastrale
140 avenue du Général Leclerc	Parcelle AC 541
44 rue Danielle Casanova	Parcelle AM 53
2 rue jacques Bouty	Parcelle AE 157
18 rue de la Grange	Parcelle AH 706

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

107 rue René Coty	Parcelle AH 692
42 rue de l'Abbaye	Parcelle AH 607

Arbres remarquables

Dénomination	Type d'arbre	Secteur	Section cadastrale	Numéro cadastral
Arbre remarquable	TILLEUIL/CHENE	EST	AI	620
Arbre remarquable	CHENE	EST	AI	602
Arbre remarquable	CHENE	EST	AI	599
Arbre remarquable	CHENE	EST	AI	504
Arbre remarquable	CHENE	EST	AI	217
Arbre remarquable	CHENE	EST	AK	387
Arbre remarquable	TILLEUIL	EST	AK	161
Arbre remarquable	CEDRE/TILLEUIL	EST	AK	221
Arbre remarquable	ERABLE/CEDRE	EST	AL	47
Arbre remarquable	CEDRE	EST	AK	16
Arbre remarquable	TILLEUIL	EST	AK	22
Arbre remarquable	CHENE/ERABLE	EST	AK	369
Arbre remarquable	CHENE	EST	AI	608
Arbre remarquable	PIN	EST	AI	118
Arbre remarquable	CHENE	EST	AI	200

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Arbre remarquable	CHENE	EST	AI	543
Arbre remarquable	CHENE	EST	AI	439
Arbre remarquable	ERABLE	EST	AL	50
Arbre remarquable	CEDRE	EST	AH	600
Arbre remarquable	CEDRE	EST	AH	692
Arbre remarquable	TILLEUIL	EST	AE	77
Arbre remarquable	ERABLE	EST	AE	98
Arbre remarquable	TILLEUIL/ERABLE/FRENE/CEDRE	EST	AE	157
Arbre remarquable	TILLEUIL	EST	AE	160
Arbre remarquable	TILLEUIL	EST	AE	46
Arbre remarquable	ERABLE/CEDRE	EST	AM	687
Arbre remarquable	CHENE	NORD	AI	562
Arbre remarquable	CHENE	NORD	AI	540
Arbre remarquable	CHENE	NORD	AI	541
Arbre remarquable	CHENE	NORD	AI	591
Arbre remarquable	CHENE	NORD	AI	590
Arbre remarquable	CHATAIGNER	NORD	AB	292
Arbre remarquable	CEDRE	NORD	AB	285
Arbre remarquable	CHATAIGNER	NORD	AB	134
Arbre remarquable	TILLEUIL	NORD	AB	352
Arbre remarquable	CYPRES	NORD	AB	391
Arbre remarquable	CEDRE	NORD	AB	268
Arbre remarquable	CHENE	NORD	AB	86
Arbre remarquable	CHENE	NORD	AB	332
Arbre remarquable	CHENE	NORD	AB	76
Arbre remarquable	TILLEUIL	NORD	AB	282
Arbre remarquable	CEDRE	OUEST	AD	83
Arbre remarquable	PIN	OUEST	AD	462
Arbre remarquable	TILLEUIL	OUEST	AD	69
Arbre remarquable	ROBINIER	OUEST	AD	508
Arbre remarquable	ROBINIER	OUEST	AD	463
Arbre remarquable	ROBINIER	OUEST	AD	57
Arbre remarquable	ROBINIER	OUEST	AD	61
Arbre remarquable	CEDRE	OUEST	AD	460
Arbre remarquable	TILLEUIL	OUEST	AD	45
Arbre remarquable	FRENE	OUEST	AD	41
Arbre remarquable	TILLEUIL	OUEST	AC	202
Arbre remarquable	TILLEUIL	OUEST	AD	414
Arbre remarquable	TILLEUIL	OUEST	AC	541

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Arbre remarquable	CYPRÈS	OUEST	AE	599
Arbre remarquable	CEDRE	SUD	AP	266
Arbre remarquable	CEDRE	SUD	AP	674
Arbre remarquable	CEDRE	SUD	AW	36
Arbre remarquable	ARBRE REMARQUABLE	SUD	AW	521
Arbre remarquable	CHENE	SUD	AY	522
Arbre remarquable	HETRE	SUD	AY	582
Arbre remarquable	CYPRES	SUD	AY	315
Arbre remarquable	CHENE	SUD	AY	575
Arbre remarquable	CHENE/PIN	SUD	AX	301
Arbre remarquable	CHENE	SUD	AY	69
Arbre remarquable	CHENE	SUD	AY	69
Arbre remarquable	CHENE	SUD	AY	548
Arbre remarquable	CHENE	SUD	AY	575
Arbre remarquable	CHENE	SUD	AY	575
Arbre remarquable	TILLEUIL	SUD	AY	763
Arbre remarquable	CHENE	SUD	AX	278
Arbre remarquable	CHENE	SUD	AX	272
Arbre remarquable	CHENE	SUD	AX	339
Arbre remarquable	CEDRE	SUD	AX	627
Arbre remarquable	ROBINIER	SUD	AS	331
Arbre remarquable	PLATANE	SUD	AS	381
Arbre remarquable	CHENE	SUD	AR	526
Arbre remarquable	SAULE	SUD	AR	258
Arbre remarquable	ROBINIER	SUD	AN	59
Arbre remarquable	ARBRE REMARQUABLE	SUD	AX	188
Arbre remarquable	ARBRE REMARQUABLE	SUD	AX	189

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

5- SENTIERS À PROTÉGER

- Allée des Peupliers

Ce cheminement permet de relier la rue Marceau Balliot au Parc de Panchout

Type de revêtement au sol	Terre et gravillons
Présence d'éclairage Public	non
Longueur du cheminement	105 mètres
Largeur du cheminement	1 mètre
Caractéristiques particulières	Chemin bordé d'une allée de peupliers. C'est un chemin qui dessert le Parc de Panchout depuis l'avenue Marceau Balliot

Photos du cheminement piétonnier :

Accès côté Parc de Panchout

Accès rue Marceau Balliot

- Chemin Barbara

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Le Chemin Barbara est composé de deux parties :

- Une première partie allant de la rue Pierre de Coubertin à la rue Jean Bouin :

Type de revêtement au sol	Bitume
Présence d'éclairage Public	oui
Longueur du cheminement	311 mètres
Largeur du cheminement	2,00 mètres
Caractéristiques particulières	Chemin piétonnier sur toute sa longueur, bordé d'un alignement d'arbres et de pelouse. Barrière empêchant les véhicules à moteur aux deux extrémités.

Photos du cheminement piétonnier :

Côté rue Pierre de Coubertin

Côté rue Jean Bouin

- Une deuxième partie allant de la rue Jean Bouin à la rue Marc Sangnier :

Type de revêtement au sol	Grave calcaire
Présence d'éclairage Public	oui

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Longueur du cheminement	395 mètres
Largeur du cheminement	3 mètres
Caractéristiques particulières	Chemin piétonnier sur toute sa longueur, bordé d'un alignement d'arbres. Borde le parc de Caillebotte. Barrière empêchant les véhicules à moteur aux deux extrémités.

Photos du cheminement piétonnier :

Côté rue Marc Sangnier

Côté rue Jean Bouin

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

- Chemin des Longaines

Ce cheminement permet de relier la rue de Bellevue à la rue de la Léthumière

Type de revêtement au sol	Herbe et terre
Présence d'éclairage Public	non
Longueur du cheminement	428 mètres
Largeur du cheminement	Entre 1,95 mètres et 3,00 mètres
Caractéristiques particulières	Chemin piétonnier se situant à l'arrière de parcelles privées. Chemin étroit sur une grande longueur et longé de murs des deux côtés.

Photos du cheminement piétonnier :

Accès côté rue de Bellevue

Accès rue de la Léthumière

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

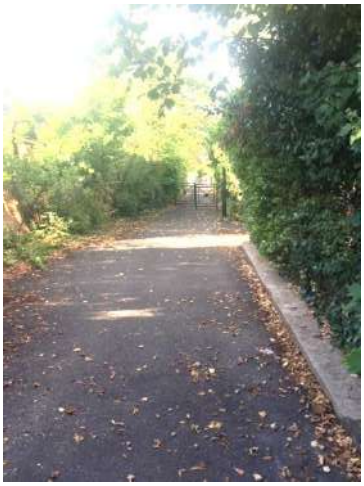
- Chemin des Colnottes

Ce cheminement permet de relier la rue de Bellevue à la rue des Colnottes

Type de revêtement au sol	Bitume
Présence d'éclairage Public	oui
Longueur du cheminement	112 mètres
Largeur du cheminement	Entre 3,40 mètres et 3,80 mètres
Caractéristiques particulières	Chemin piétonnier assez pentu. Les deux entrées sur la rue des Colnottes et rue de Bellevue permettent sur quelques mètres l'accès aux véhicules des propriétés. Le reste du cheminement est complètement piétonnier

Photos du cheminement piétonnier :

Accès côté rue de Bellevue



Accès rue des Colnottes

- Sentier des Sources

Ce cheminement permet de relier la rue du Picuré à la ville de Crosne.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

Type de revêtement au sol	Béton et nombreuses marches en béton
Présence d'éclairage Public	oui
Longueur du cheminement	97 mètres
Largeur du cheminement	2,40 mètres
Caractéristiques particulières	Chemin piétonnier très pentu. La partie haute est un cheminement en béton, alors que le reste du cheminement est un escalier avec des marches très larges.

- Photos du cheminement piétonnier :

Accès sur la ville de Crosne

Accès depuis la rue du Picuré

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

6- EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Emplacement réservé	Objet	Bénéficiaire	Surface en m2
ER1	Elargissement de la rue de Concy (création d'une piste cyclable)	Commune	861
ER2	Elargissement de la rue de la Marnière	Commune	515
ER3	Création d'une avenue urbaine rue Gabriel Péri	Commune	1 102
ER4			835
ER5			463
ER6			40
ER7			390
ER8			336
ER9			734
ER10			75
ER11	Création d'une avenue urbaine rue Pierre Brossolette	Commune	56
ER12			250
ER13			103
ER14			95
ER15			465
ER16			354
ER17	Elargissement du trottoir rue du Mont Griffon (sécurité)	Commune	199
ER18	Elargissement de la voirie	Commune	817
ER19	Aménagement interesection routière	Commune	8
ER20	Aménagement de carrefour	Commune	4 554

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025