

Révision prescrite par délibération du conseil municipal en date du 14 septembre 2016

Révision arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 30 juin 2021

Révision approuvée par délibération du conseil municipal en date du

CESSON

Vu pour être annexé
à la délibération du
conseil municipal
en date du 30 juin 2021



SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME



5 – REGLEMENT 5.1. REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	3
UA - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	4
UA - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	5
UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	14
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	16
UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	17
UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	19
UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	33
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	35
UC - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	36
UC - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	37
UC - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	44
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	46
UX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	47
UX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	48
UX - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	53
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	55
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUx	56
AUx - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	57
AUx - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	57
AUx - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	62
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU	65
2AU - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	66
TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	67
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	68
A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	69
A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	70
A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	73
TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	76
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	77
N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	78
N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	80
N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	84

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Extrait du rapport de présentation :

La zone UA recouvre les parties agglomérées les plus anciennes de Cesson, offrant une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, équipements...).

Elle est notamment caractérisée par le paysage urbain des centres villageois historiques. Les constructions sont implantées sur les limites des terrains (alignement, limite de propriété), l'emprise au sol peut y être élevée et les constructions anciennes sont constituées d'un rez de chaussée surmonté d'un étage et de combles qui sont ou qui peuvent être aménagés.

Cette zone est divisée en 2 zones : UAa et UAb.

La zone UAa est située dans le centre ancien du bourg de Cesson.

La zone UAb couvre les deux parties les plus anciennes du hameau de Saint-Leu.

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°5 – Centre-ville complètent dans son périmètre le règlement de la zone UAa.

La zone UA est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :

- aux canalisations de transport de gaz,
- à la zone de protection de captage d'eau potable,
- à la zone de protection contre les perturbations électromagnétiques,
- aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques,
- à l'alignement des voies publiques,

Voir Annexes du dossier de PLU.

UA - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UA - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UA - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière.
- Le commerce de gros.
- Le cinéma.
- L'entrepôt.
- L'industrie
- Le centre de congrès et d'exposition.

UA - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

UA - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hôtel et autres hébergements touristiques, le bureau à condition :
 - qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
 - qu'elles n'augmentent pas de façon significative les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers.

UA - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
 - que les nuisances puissent être limitées de façon satisfaisante.

UA - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UA - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

• Dans la zone UAa :

- **A l'intérieur du secteur de protection et de développement de la diversité commerciale**, délimité en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des surfaces à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que les destinations ci-dessous est interdit. Cette règle s'applique également en cas de reconstruction.

Les destinations autorisées sont :

- l'artisanat et le commerce de détail,
- la restauration,
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- l'hôtel et autres hébergements touristiques,
- les services publics ou d'intérêt collectif.

- **Dans les opérations de plus de 5 logements ou de plus de 300 m² de surface de plancher**, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées au logement (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisées à condition qu'au moins 30% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Le résultat du calcul du nombre de logements locatifs sociaux doit être arrondi à l'unité supérieure.

- **Dans les opérations de plus de 5 logements ou de plus de 300 m² de surface de plancher**, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'hébergement (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisées à condition qu'au moins 15% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Le résultat du calcul du nombre de logements locatifs sociaux doit être arrondi à l'unité supérieure

UA - A-2-2 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

- **A l'intérieur du secteur de protection et de développement de la diversité commerciale**, délimité en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, pour les constructions nouvelles, la hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3.50 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1^{er} étage.

UA - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UA - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 55% de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UAa ou UAb.

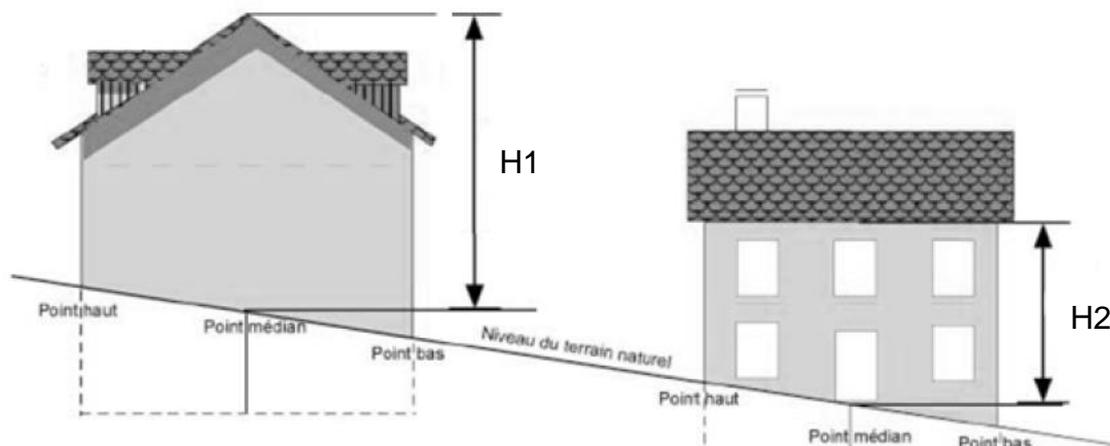
UA - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus, sauf indication contraire.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées... sont autorisés en saillie de la hauteur maximale à l'acrotère à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction (H1 : hauteur au faîtage, H2 : hauteur à l'égout du toit).



Dans la zone UAa :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage sans que la hauteur à l'égout du toit puisse être supérieure à 7 mètres.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère.

Lorsque la nouvelle construction est implantée en limite séparative, la hauteur de 12 mètres est limitée à un linéaire de 2 mètres maximum.

Dans les zones UAb :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage sans que la hauteur à l'égout du toit puisse être supérieure à 7 mètres.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère.

Lorsque la nouvelle construction est implantée en limite séparative, la hauteur de 11 mètres est limitée à un linéaire de 2 mètres maximum.

UA - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Cependant les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait à condition qu'il existe déjà une construction implantée en limite de la voie ou de l'emprise publique sur l'unité foncière ou un mur à protéger.
- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait pour assurer une continuité avec les constructions voisines qui sont elles-mêmes implantées en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifée à l'alignement ou en retrait.

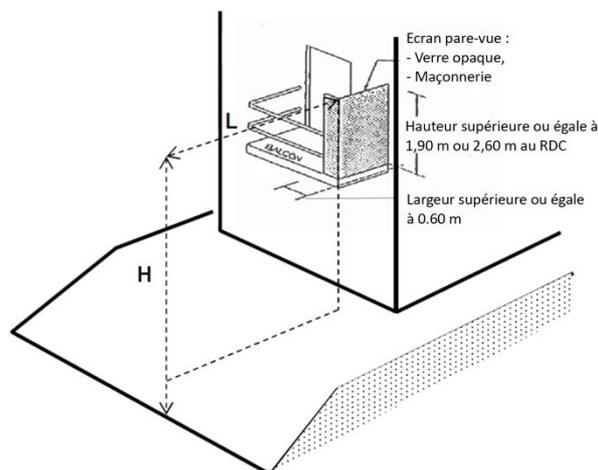
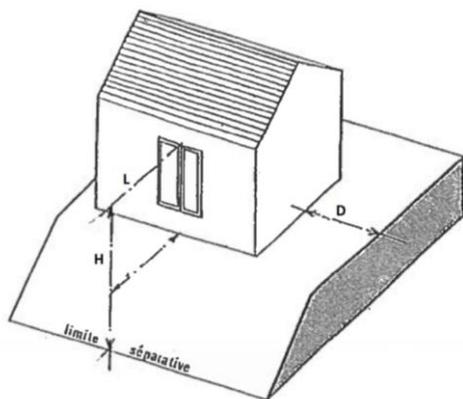
UA - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de marge de recul par rapport à la limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter les prescriptions suivantes (et voir dessins ci-après) :

- la distance (L) comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres (D),
- la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L = H$).

La distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'un balcon ou d'une terrasse (le haut du garde-corps ou du pare-vue) et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L=H$).



Il n'est pas fixé de règle pour les annexes d'une hauteur de moins de 3,50 mètres et de moins de 5 m².

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Dans la zone UAb du hameau de Saint-Leu :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec une marge de recul par rapport à la limite séparative jouxtant la zone Aa.

UA - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à :
 - la distance (L) comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la construction opposée doit être au moins égale à 3 mètres (D),
 - la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'une baie et le point le plus proche de la construction opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L = H$).
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

UA - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent alors ne pas être appliquées.

B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions principales devront comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°.
- Les toitures à pentes des constructions principales seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate petit moule (68 à 80/ m²) brun rouge de ton vieilli, ou du zinc ou de l'ardoise.
- Les toitures terrasse sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient végétalisées et/ou accessibles,
 - qu'elles ne soient que sur une partie de la construction afin de créer un jeu de volume,
 - que les garde-corps fassent partie de la composition architecturale ou soient masqués.
- Pour les constructions annexes une pente inférieure est admise, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.
- La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
- L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes non maçonneries, soit par des châssis de toit, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, groupe de ventilation, etc... doivent s'intégrer à la composition de la toiture ou être masquées.
- Les fenêtres, les châssis de toit qui doivent être de taille réduite et sans saillie par rapport au pan de toiture, seront de proportion plus haute que large.

- Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.
- Pour les constructions existantes, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture peuvent être posés sur la couverture.
- Les tuiles solaires sont autorisées.

B-2-1-2 – Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,...).
- L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les murs des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

B-2-1-3 – Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public et ne provoquer aucune nuisance pour le voisinage.
- Les boîtes aux lettres et coffrets techniques doivent être intégrés dans les parties maçonnées des constructions ou clôtures.
- Les caissons de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits.

B-2-1-4 – Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, toutefois celle-ci pourra atteindre la hauteur de la clôture voisine pour une meilleure insertion dans le paysage urbain.
- Les nouvelles clôtures seront constituées soit de :
 - un mur plein en maçonnerie d'une hauteur minimum de 1.80 m,
 - un muret d'une hauteur minimum de 0.60 m en maçonnerie surmonté d'une grille en bois ou en métal à claire-voie, dans un rapport d'un tiers-deux tiers.
 - une grille en bois ou en métal à claire-voie,

Dans la zone UAb du hameau de Saint-Leu :

Les clôtures en limite de zone Aa seront constituées soit de :

- une haie composée d'espèces variées et locales doublée ou non d'un grillage,

- un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales,
- éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée d'espèces variées et locales ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.

UA - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour les bâtiments à protéger identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
Les extensions de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.
Les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Les percements supplémentaires seront réalisés en cohérence avec les percements existants (même dimension et ordonnancement).
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les murs/clôtures à protéger identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et si l'intérêt patrimonial de la clôture n'est pas diminué.

UA - B-2-3 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

UA - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

UA - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Au moins 15% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit être de pleine terre et plantée d'arbre de haute tige à raison d'un arbre par 100 m².

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya). (Voir annexes)

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Les arbres doivent être plantés de manière à porter ombre sur les véhicules stationnés.

UA - B-3-3 Éléments de paysage à protéger

Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

UA - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UA - B-4/ STATIONNEMENT

UA - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les places de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du nombre d'emplacements.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%. Cette limite pourra être portée à 10% en cas de terrain dénivelé.

UA - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 50% de leur superficie.
- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être protégées du soleil par des dispositifs tels que des plantations d'arbres, des ombrières... sur au moins 50% des places créées.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Les articles L111-3-3, L111-3-4, L111-3-5 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

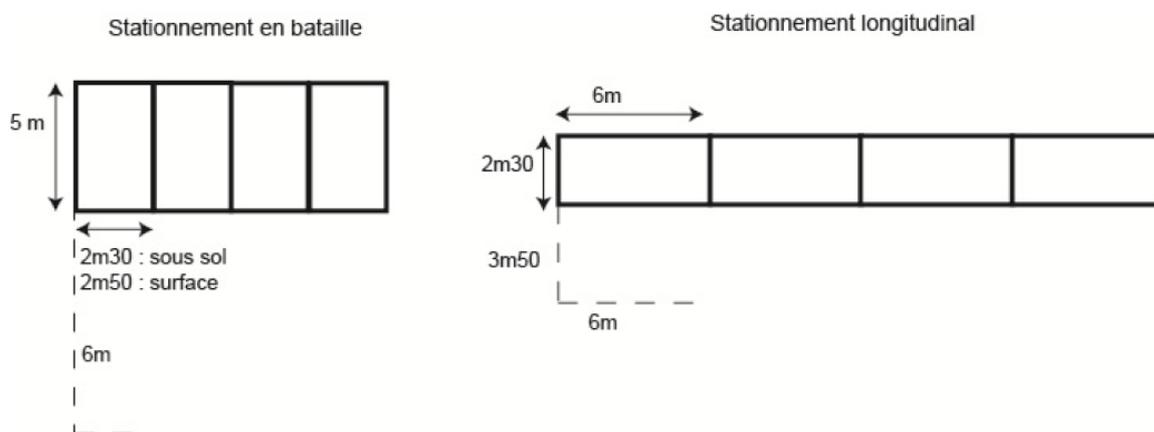
- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres en surface, 2,30 mètres en sous-sol
- dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Les articles R111-18 à R111-19-12 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres de la gare, les dispositions suivantes sont applicables:

- Pour le logement :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 77 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111.6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est de 0.5 place de stationnement par logement.

- Pour l'hébergement :

Il sera créé au minimum une place pour 3 hébergements.

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à plus de 500 mètres de la gare, les dispositions suivantes sont applicables :

- Pour le logement :

Il sera créé 2 places de stationnement par logement.

Il doit en outre être créé 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements dans les opérations comportant au moins 10 logements. Ces emplacements doivent être banalisés.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas :

- de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- de réhabilitation de construction existante.

- Pour l'hébergement :

Il sera créé au minimum une place pour 3 hébergements.

Dans la zone UAb à Saint-Leu :

Il sera créé deux places de stationnement par logement.

Dans la zone UAa :

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

- Pour les constructions réalisées à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions réalisées à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher. Cependant, il est demandé au moins 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hôtel et autres hébergements touristiques

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Au-delà de 50 m² de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

UA - B-5-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre la destination habitation et au moins une autre destination sur une même unité foncière. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
Il ne peut être créé de nouvel accès à moins de 10 mètres d'un accès existant. En cas de division de terrain l'accès existant est mutualisé.

UA – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'énergie

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UA - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Toute impossibilité technique devra être justifiée par l'aménageur par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité. Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une limitation fixée à 1l/s/ha de surface effective pour la pluie décennale.
- Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront respecter les caractéristiques exigées par le gestionnaire du réseau.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

UA - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Notamment, conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Extrait du rapport de présentation :

La **zone UB** correspond au développement des noyaux historiques de Verneau, Cesson et Saint-Leu à partir de la fin du XIX^{ème} siècle et de réalisations individuelles datant de la seconde moitié du XX^{ème} siècle.

La zone UB contient plusieurs sous-zones :

La **zone UBa** correspond à l'extension des noyaux historiques de Verneau, de Cesson et de Saint-Leu développée de manière diffuse ou par petites opérations.

les zones UBb à UBk correspondent à des opérations d'ensemble qui présentent chacune des caractéristiques particulières, ce sont ces différentes identités architecturales et urbaines qui constituent les différents quartiers de la ville de Cesson que l'on souhaite conserver dans leur diversité.

La zone UBb correspond à Nouveau village,

La zone UBc correspond à Grand village,

La zone UBd correspond à la rue du sentier vert et la rue de l'ancienne église,

La zone UBe correspond à la rue des Cressonnières et à la rue Nouvelle,

La zone UBf correspond aux Castors,

La zone UBg correspond aux Phénix,

La zone UBh correspond à la rue du Verger,

La zone UBi correspond au Clos Verneau,

La zone UBj correspond à Cesson-la-forêt, elle comprend une zone UBj1 qui correspond à la centralité de Cesson-la-forêt notamment le centre commercial et des équipements qui doivent évoluer comme la piscine.

La zone UBk correspond à la ZAC du Moulin à vent,

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°1 – Ferme Benoît et Poirier Saint, N°2 – rue du Pré de la Ferme, N°3 – 4 rue du Gros Caillou, N°4 – rue Janisset Soeber, N°5 – Centre-ville, N°9 – Montbreau complètent dans son périmètre le règlement de la zone UBa.

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°6 - Centre de Cesson la Forêt complètent dans son périmètre le règlement de la zone UBj1.

La zone UB est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :

- **aux canalisations de transport d'hydrocarbures**
- **aux canalisations de transport de gaz,**
- **à la zone de protection de captage d'eau potable,**
- **à la zone de protection contre les perturbations électromagnétiques,**
- **aux voies ferrées,**
- **aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques,**
- **à la zone de protection du cimetière,**
- **à l'interdiction d'accès aux routes express et déviations,**
- **à l'alignement des voies publiques,**
- **aux abords des monuments historiques,**

Voir Annexes du dossier de PLU.

UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UB - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UB - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans les zones UBa et UBj1:

- L'exploitation agricole et forestière,
- La restauration, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3,
- Le commerce de gros,
- L'hôtel et autres hébergements touristiques,
- Le cinéma,
- L'industrie,
- L'entrepôt.
- Le centre de congrès et d'exposition.

Dans les zones UBb et UBc :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'artisanat et le commerce de détail,
- La restauration,
- Le commerce de gros,
- L'hôtel et autres hébergements touristiques
- Le cinéma,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Dans les zones de UBd à UBk, à l'exception de la zone UBj1 :

- L'exploitation agricole et forestière.
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

UB - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble des zones UB :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

Dans les zones UBb et UBc :

- Les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1.80 m.

UB - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Dans les zones UBa, UBj1, UBk:

- L'artisanat et le commerce de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le bureau à condition :
 - qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
 - qu'elles n'augmentent pas de façon significative les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers.

Dans la zone UBa située à proximité de la gare à l'ouest de la ligne de chemin de fer et dans la zone UBj1 :

- La restauration à condition :
 - qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
 - qu'elles n'augmentent pas de façon significative les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers.

Dans les zones UBb et UBc :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition :
 - qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
 - qu'elles n'augmentent pas de façon significative les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers.
 - qu'elles n'occupent pas la totalité des constructions existantes destinées à l'habitation sur l'unité foncière.

UB - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
 - que les nuisances puissent être limitées de façon satisfaisante.

UB - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UB - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

• **Dans les opérations de plus de 5 logements ou de plus de 300 m² de surface de plancher**, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées au logement (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisées à condition qu'au moins 30% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Le résultat du calcul du nombre de logements locatifs sociaux doit être arrondi à l'unité supérieure.

• **Dans les opérations de plus de 5 logements ou de plus de 300 m² de surface de plancher**, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'hébergement (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisées à condition qu'au moins 15% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Le résultat du calcul du nombre de logements locatifs sociaux doit être arrondi à l'unité supérieure.

Dans la zone UBj1 :

• **A l'intérieur du secteur de protection et de développement de la diversité commerciale**, délimité en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des surfaces à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que les destinations ci-dessous est interdit. Cette règle s'applique également en cas de reconstruction.

Les destinations autorisées sont :

- l'artisanat et le commerce de détail,
- la restauration,
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les services publics ou d'intérêt collectif.

UB - A-2-2 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

• **A l'intérieur du secteur de protection et de développement de la diversité commerciale**, délimité en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, pour les constructions nouvelles, la hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3.50 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1^{er} étage.

UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UB - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

• Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

• Dans la zone UBa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UBa.

• Dans les zones UBb, UBc :

Il n'est pas fixé de règle.

- Dans les zones UBd, UBe, UBf, UBg, UBh, UBj :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone considérée.

L'emprise au sol des annexes détachées autres que les piscines ne peut excéder 20 m², elles sont limitées à deux.

- Dans la zone UBj et la zone UBj1 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 35% de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UBj ou UBj1.

- Dans la zone UBj :

L'emprise au sol des annexes détachées autres que les piscines ne peut excéder 20 m², elles sont limitées à deux.

- Dans la zone UBk :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UBk.

L'emprise au sol des annexes détachées autres que les piscines ne peut excéder 20 m², elles sont limitées à deux.

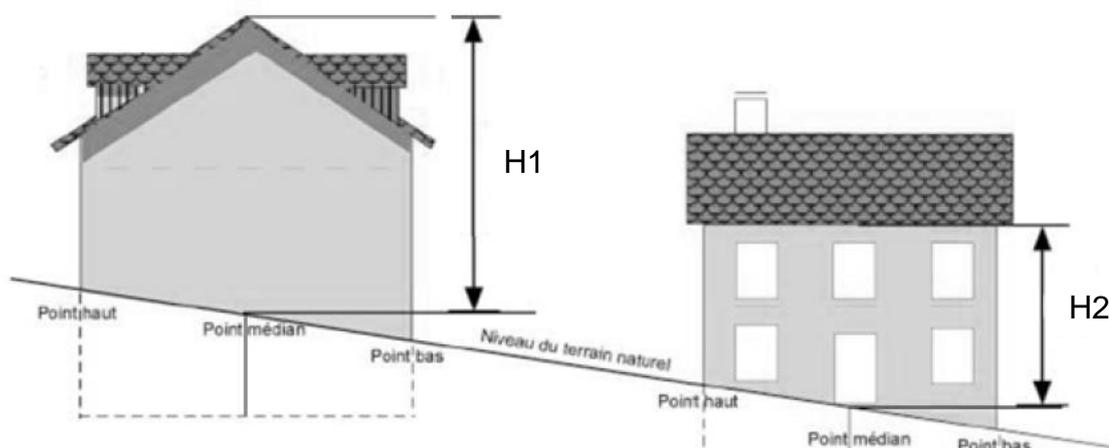
UB - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus, sauf indication contraire.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées... sont autorisés en saillie de la hauteur maximale à l'acrotère à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction (H1 : hauteur au faîtage, H2 : hauteur à l'égout du toit).



Dans la zone UBa à l'exception du hameau de Saint-Leu, et dans la zone UBk :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage sans que la hauteur à l'égout du toit puisse être supérieure à 7 mètres.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère.

Dans l'orientation d'aménagement et de programmation N°1 Ferme Benoit et Poirier Saint :

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'acrotère.

Dans la zone UBa du hameau de Saint-Leu :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage sans que la hauteur à l'égout du toit puisse être supérieure à 7 mètres.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère.

• Dans les zones UBb, UBc :

La hauteur maximale des constructions au faîtage est limitée à la hauteur au faîtage de la construction existante.

La hauteur maximale des constructions à l'égout est limitée à la hauteur à l'égout de la construction existante.

• Dans les zones UBd, UBf, UBi :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

• Dans la zone UBe :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

• Dans la zone UBg :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage.

• Dans la zone UBh :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage.

• Dans la zone UBj :

La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des constructions voisines.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère.

• Dans la zone UBj1 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

• Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale des annexes détachées ne peut excéder 3.50 m.

UB - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones UBa :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies de desserte,
- Soit à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte.
- Soit dans le prolongement d'une construction mitoyenne.

Dans les zones UBb, UBc :

- Seule l'extension des constructions principales existantes est possible à condition que celle-ci soit réalisée dans le prolongement du pignon de la construction existante.

Les annexes détachées doivent être implantées à l'arrière de la construction principale. Elles ne peuvent être affectées au stationnement.

Dans les zones UBd, Ube, UBj1 :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte.

Dans les zones UBf, UBg, UBh, UBi, UBj :

- Seule l'extension des constructions existantes est possible à condition que celle-ci soit réalisée en respectant le recul existant de la façade donnant sur la rue, sauf s'il s'agit de clore et de couvrir un escalier d'entrée existant en saillie de la façade donnant sur la rue dans la zone UBf.

Dans le cas d'une construction à l'angle de deux voies, c'est la façade la plus longue qui sera prise en compte. Les annexes détachées doivent être implantées à l'arrière de la construction principale. Elles ne peuvent être affectées au stationnement.

Dans la zone UBk :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - Soit à l'alignement des voies de desserte,
 - Soit à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte sur un linéaire de façade supérieur à 50% de la longueur totale de la façade.
- Les extensions des constructions existantes ne peuvent réduire le recul existant par rapport à la voie de desserte

UB - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Dans les zones UBa, UBb, UBc, UBd, UBg, UBh, UBi, UBj, UBj1 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite de propriété, soit en retrait.

En cas de marge de recul par rapport à la limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter les prescriptions suivantes (et voir dessins ci-après) :

- la distance (L) comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres (D),
- la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L = H$)
- La distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'un balcon ou d'une terrasse (le haut du garde-corps ou du pare-vue) et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L=H$).

Dans la zone UBa du hameau de Saint-Leu :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec une marge de recul par rapport à la limite séparative jouxtant la zone Aa.

Dans la zone UBk :

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit sur une seule limite séparative aboutissant à la voie de desserte, soit en recul.

En cas de marge de recul par rapport à la limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter les prescriptions suivantes (et voir dessins ci-après) :

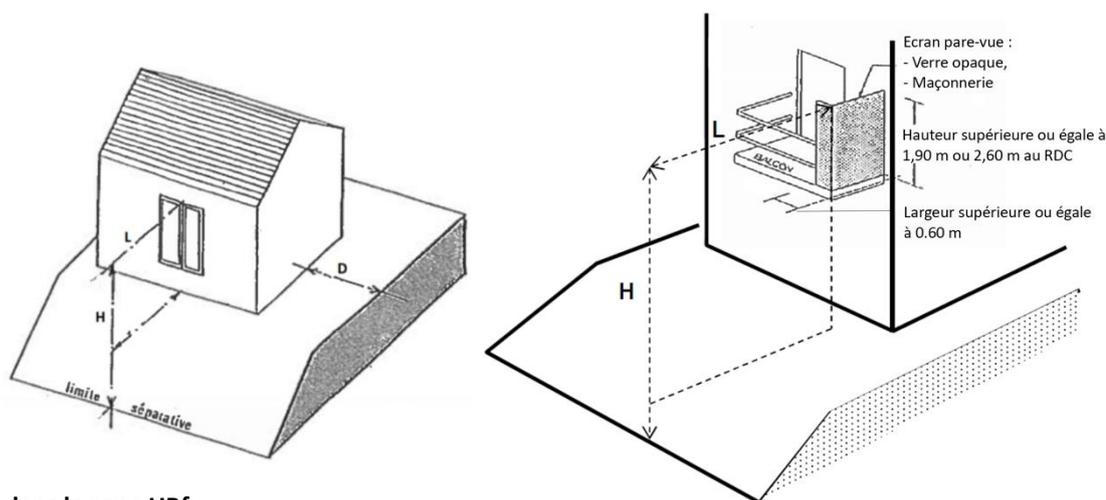
- la distance (L) comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres (D),
- la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L = H$)
- La distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'un balcon ou d'une terrasse (le haut du garde-corps ou du pare-vue) et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L=H$).

- Les extensions des constructions existantes doivent être implantées dans le prolongement des murs de la construction existante quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Dans les zones UBe, UBf :

Les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul égale à (et voir dessins ci-après) :

- la distance (L) comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2.5 mètres (D),
- la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L = H$)
- La distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'un balcon ou d'une terrasse (le haut du garde-corps ou du pare-vue) et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L=H$).



Toutefois dans la zone UBf :

Les marges de recul ci-dessus peuvent ne pas être imposées s'il s'agit de clore et de couvrir un escalier d'entrée existant.

Dans l'ensemble des zones :

- A l'exception des piscines, il n'est pas fixé de règle pour les annexes d'une hauteur de moins de 3,50 mètres et d'une emprise au sol de moins de 20 m².
- Les piscines doivent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

UB - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone UB :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.
- La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres.

Excepté dans l'orientation d'aménagement et de programmation N°1 Ferme Benoit et Poirier Saint :

- La distance entre deux constructions non contiguës destinées à l'habitation doit être au moins égale à 8 mètres.

UB - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UB - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures****Rappel :**

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent alors ne pas être appliquées.

B-2-1-1 – Toitures**Généralités et types de des toitures****Dans la zone UBa et la zone UBj1 :**

- Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou accessibles.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, groupe de ventilation, etc... doivent s'intégrer à la composition de la toiture.

Dans l'ensemble des zones à l'exception de la zone UBa :

- Les toitures terrasse sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient végétalisées ou accessibles,
 - que la partie de la construction qui les supporte soit en rez de chaussée.

Dans l'ensemble des zones :

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes à l'exception de la zone UBi dans laquelle les lucarnes ne sont pas autorisées, soit par des châssis de toit, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.
- Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.
- Pour les constructions existantes, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture peuvent être posés sur la couverture.
- Les tuiles solaires sont autorisées.
- Pour les constructions annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Dans la zone UBj :

Les châssis de toit doivent être alignés horizontalement par le haut sur une seule ligne.

Les matériaux de couverture

Dans les zones UBa, UBh, UBj, UBj1, UBk :

- Les toitures à pentes des constructions principales seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile (plate ou mécanique) ou de l'ardoise et/ou du zinc. En cas de réhabilitation, le matériau sera choisi en fonction du matériau d'origine.

Dans les zones UBb, UBc :

- Les toitures à pentes des constructions principales seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de de l'ardoise.

Dans les zones UBd, UBe, UBf, UBg, UBi :

- Les toitures à pentes des constructions principales seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile mécanique.

Les pentes de toiture**Dans les zones UBa, UBe, UBj, UBk :**

- La pente sera comprise entre 35° et 45°.

Dans les zones UBb, UBc :

- La pente sera comprise entre 40° et 45°.

Dans les zones UBd :

- La pente sera comprise entre 30° et 35°.

Dans les zones UBf, UBg :

- La pente sera comprise entre 20° et 30°.

Dans les zones UBh, UBj, UBj1 :

- En cas de réhabilitation, les pentes des toitures d'origine seront conservées. Dans les autres cas, la pente sera comprise entre 30° et 35°.

B-2-1-2 – Parements extérieurs**Les matériaux de ravalement****Dans l'ensemble des zones :**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les murs des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie). Les pierres apparentes ne pourront être peintes ou enduites.

Les couleurs, les menuiseries**Dans les zones UBb et UBc :**

Les matériaux de ravalement doivent être de couleur blanche et présenter un aspect lissé.

Les menuiseries extérieures doivent être grises ou vertes foncées pour les volets et portes de garage, et blanches pour les fenêtres et portes d'entrée.

Les volets doivent être persiennés et les baies de type briard.

En cas de pose de volet roulant, le coffre ne doit pas être en saillie par rapport à la façade et les volets en bois doivent être maintenus et entretenus.

Dans la zone UBd :

Les matériaux de ravalement doivent être de couleur claire et présenter un aspect lissé.

Les menuiseries extérieures doivent être de couleur sombre pour les volets et portes et de couleur claire pour les fenêtres.

En cas de pose de volet roulant, les volets en bois doivent être maintenus et entretenus.

Dans la zone UBe :

Les matériaux de parements doivent être de couleur claire et présenter un aspect lissé.

Lorsqu'il existe un parement en pierre naturelle celui-ci ne peut être ni peint, ni enduit en plein.

Dans la zone UBf :

Les matériaux de parements existants en pierre et gravillons lavés doivent être conservés visibles (non peints, non enduits en plein) à l'exception de la pose d'une isolation thermique par l'extérieur dont le parement reprend le contraste de matériaux, de couleur et de texture entre le soubassement et le corps de façade. L'enduit n'est pas autorisé sur une isolation par l'extérieur.

En cas de ravalement, les encadrements des baies et bandeaux horizontaux doivent être conservés. Ils doivent être de couleur claire.

Les volets sont :

- Soit des volets se repliant en tableau,
- Soit des volets roulants à condition que le coffre ne soit pas en saillie par rapport à la façade

Le dessin du garde-corps des terrasses, escaliers extérieurs s'inspire des gardes corps d'origine (tubes et panneaux pleins métalliques).

Les extensions vitrées (vérandas, escalier...) doivent être composées d'une structure dont les composants sont fins et de couleur sombre. Le verre doit être transparent. Les murs et la toiture doivent être vitrés.

Dans la zone UBg :

Les matériaux de ravalement doivent obligatoirement être de couleur claire et présenter un aspect lissé.

Les volets sont :

- Soit des volets se repliant en tableau,
- Soit des volets roulants à condition que le coffre ne soit pas en saillie par rapport à la façade

Dans la zone UBh :

Les matériaux de parements doivent obligatoirement être de couleur claire et présenter un aspect lissé.

Dans la zone UBi :

Les matériaux de ravalement doivent obligatoirement être de couleur claire et présenter un aspect lissé.

En cas de ravalement, les modénatures (encadrement de baie, bandeau...) seront conservées et mises en valeur.

Les volets sont :

- Soit des volets se repliant en tableau,
- Soit des volets roulants à condition que le coffre ne soit pas en saillie par rapport à la façade

Dans la zone UBj :

Les volets battants doivent être conservés et entretenus y compris dans le cas d'installation de volets roulants.

Les volets roulants sont admis à condition que le coffre ne soit pas en saillie par rapport à la façade.

Dans la zone UBk :

Les volets roulants sont admis à condition que le coffre ne soit pas en saillie par rapport à la façade.

B-2-1-3 – Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public et ne provoquer aucune nuisance pour le voisinage.
- Les boîtes aux lettres et coffrets techniques doivent être intégrés dans les parties maçonnées des constructions ou clôtures.
- Les caissons de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits.

B-2-1-4 – Clôtures

Dans l'ensemble des zones :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Dans la zone UBa :

- La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.
- Les nouvelles clôtures seront constituées soit de :
 - un muret d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 0.80 m en maçonnerie surmonté d'une grille en bois ou en métal à claire-voie, dans un rapport d'un tiers-deux tiers,
 - une grille en bois ou en métal à claire-voie,
 - d'une haie composée d'espèces variées et locales doublée ou non d'un grillage,
 - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales,
 - d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée d'espèces variées et locales ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.

Dans la zone UBa du hameau de Saint-Leu :

Les clôtures en limite de zone Aa seront constituées soit de :

- une haie composée d'espèces variées et locales doublée ou non d'un grillage,
- un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales,
- éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée d'espèces variées et locales ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.

Dans les zones UBb et UBc :

Les clôtures sur voie et sur les limites séparatives jusqu'au droit de la construction doivent être constituées d'une haie taillée composées d'essences variées et locales doublée éventuellement d'un grillage plastifié de couleur verte. Ces clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 0.50 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives, situées au-delà de la façade sur rue de la construction, doivent être constituées d'une haie composées d'essences variées et locales doublée éventuellement d'un grillage plastifié de couleur verte. Ces clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Dans les zones UBd, Ube, UBh :

Les clôtures sur voie doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0.60 m en maçonnerie surmonté ou non d'une grille en bois ou en métal à claire-voie.

La hauteur maximum de la clôture est fixée à 1.20 mètre.

Dans la zone UBf :

Les clôtures sur voie doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0.60 m en maçonnerie surmonté d'éléments à claire-voie.

La hauteur maximum de la clôture est fixée à 1.50 mètre.

Les murets en pierre d'origine sont à conserver, il est interdit de les peindre ou de les couvrir d'un enduit en plein, les pierres doivent rester visibles.

Dans la zone UBg, UBi, UBk :

Les clôtures sur voie doivent être constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.60 m en maçonnerie surmonté d'éléments à claire-voie,
- soit d'une haie composée d'essences variées et locales et éventuellement d'un grillage.

La hauteur maximum de la clôture est fixée à 1.50 mètre.

Dans la zone UBj et la zone UBj1 :

Le long de l'avenue de la Zibeline et des limites de la zone UBj avec les zones N et Nzh :

- les clôtures doivent être constituées d'une haie composée d'essences variées et locales et éventuellement d'un grillage. Les portails sont en bois ou en métal.
- La hauteur maximum de la clôture est fixée à 1.50 mètre.

Le long des autres voies, rues, allées et squares :

- Les clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0.60 m en maçonnerie surmonté d'éléments à claire-voie.
- La hauteur maximum de la clôture est fixée à 1.50 mètre.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.60 m en maçonnerie surmonté d'éléments à claire-voie,
- soit d'un mur plein en maçonnerie,
- soit d'une haie composée d'essences variées et locales et éventuellement d'un grillage.
- La hauteur maximum de la clôture est fixée à 1.80 mètre.

UB - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour les bâtiments à protéger identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
Les extensions de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.
Les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Les percements supplémentaires seront réalisés en cohérence avec les percements existants (même dimension et ordonnancement).
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les murs/clôtures à protéger identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et si l'intérêt patrimonial de la clôture n'est pas diminué.

UB - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En cas de construction nouvelle excepté pour les extensions et les constructions annexes, des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

UB - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

- **Dans la zone UBa :**

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone UBa doit rester non imperméabilisée.

- **Dans les zones UBb, UBc, UBd, UBe, UBf, UBg, UBh, UBj :**

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

- **Dans la zone UBk et UBj1 :**

Au moins 45% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

- **Dans la zone UBk :**

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

UB - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Au moins 15% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit être de pleine terre et plantée d'arbre de haute tige à raison d'un arbre par 100 m².

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya). (Voir annexes)

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Les arbres doivent être plantés de manière à porter ombre sur les véhicules stationnés.

UB - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Pour les « éléments de paysage naturel » identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère ou écologique de ces espaces.

Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

Toutefois, pour un motif d'intérêt général un ou plusieurs arbres peuvent être supprimés.

Les arbres remarquables identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être ni abattus, ni amputés, ni dégradés. Dans un rayon de 10 mètres minimum mesuré à la base du tronc ne pourra y être admise ni construction, ni imperméabilisation du sol, ni aire de stationnement. Si le passage de voirie ou de réseaux enterrés ne peut être évités dans ce périmètre de protection, ceux-ci seront localisés le plus loin possible du tronc et au moins à 3 mètres de celui-ci.

UB - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UB - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les zones UBj, UBj1, UBk:

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

Lorsque la clôture est sur une limite avec une autre zone la règle ci-dessus s'applique.

UB - B-4/ STATIONNEMENT

UB - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les places de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du nombre d'emplacements.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%. Cette limite pourra être portée à 10% en cas de terrain dénivelé.

UB - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 50% de leur surface.

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être protégées du soleil par des dispositifs tels que des plantations d'arbres, des ombrières... sur au moins 50% des places créées.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Les articles L111-3-3, L111-3-4, L111-3-5 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

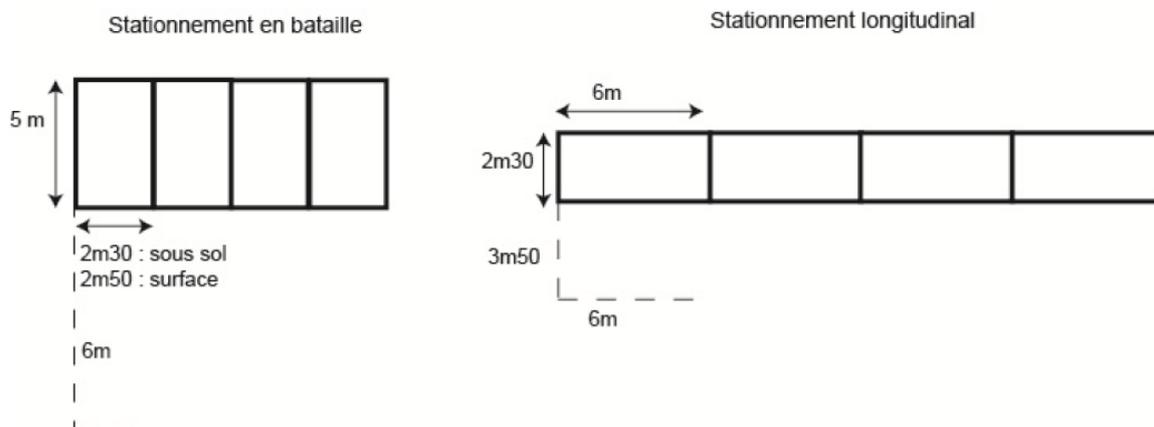
- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres en surface, 2,30 mètres en sous-sol
- dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Les articles R111-18 à R111-19-12 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres de la gare, les dispositions suivantes sont applicables:

- Pour le logement :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 77 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111.6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est de 0.5 place de stationnement par logement.

- Pour l'hébergement :

Il sera créé au minimum une place pour 3 hébergements.

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à plus de 500 mètres de la gare, les dispositions suivantes sont applicables :

- Pour le logement :

Il sera créé 2 places de stationnement par logement.

Il doit en outre être créé 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements dans les opérations comportant au moins 10 logements. Ces emplacements doivent être banalisés.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas :

- de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- de réhabilitation de construction existante.

- Pour l'hébergement :

Il sera créé au minimum une place pour 3 hébergements.

Dans la zone UBa à Saint-Leu :

Il sera créé deux places de stationnement par logement.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

- Pour les constructions réalisées à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions réalisées à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher. Cependant, il est demandé au moins 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

- Constructions nouvelles à destination d'hôtel et autres hébergements touristiques

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Au-delà de 50 m² de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

UB - B-5-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre la destination habitation et au moins une autre destination sur une même unité foncière. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UB - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
Il ne peut être créé de nouvel accès à moins de 10 mètres d'un accès existant. En cas de division de terrain l'accès existant est mutualisé.

UB - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'énergie

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UB - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Sauf dispositions contraires inscrites dans un dossier « Loi sur l'eau » (autorisation ou déclaration), les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Toute impossibilité technique devra être justifiée par l'aménageur par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité. Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une limitation fixée à 1l/s/ha de surface effective pour la pluie décennale.
- Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront respecter les caractéristiques exigées par le gestionnaire du réseau.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

UB - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Notamment, conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Extrait du rapport de présentation :

La **zone UC** correspond à la ZAC centre-ville. Elle est divisée en 3 zones UC1, UC2, UC3.
Ces trois zones diffèrent entre elles uniquement par les règles de hauteur des constructions.

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°5 – Centre-ville, complètent dans son périmètre le règlement de la zone UC.

La zone UC est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :

- aux canalisations de transport de gaz,
- à la zone de protection de captage d'eau potable,
- aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques,
- à l'alignement des voies publiques,

Voir Annexes du dossier de PLU.

UC - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UC - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UC - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière.
- Le commerce de gros.
- Le cinéma.
- L'entrepôt.
- L'industrie
- Le centre de congrès et d'exposition.

UC - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

UC - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.
- L'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition :
 - qu'elles soient limitées au rez-de-chaussée des constructions,
 - qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.

UC - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UC - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

- **Dans le périmètre de la ZAC du centre-ville**, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, au moins 30% des logements sont des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Le résultat du calcul du nombre de logements locatifs sociaux doit être arrondi à l'unité supérieure.

UC - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UC - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

1- Principe :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60% de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone .

2- Equipements publics :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

3- Cas particulier :

Dans le cas de piscine, la surface du bassin doit être prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

UC - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

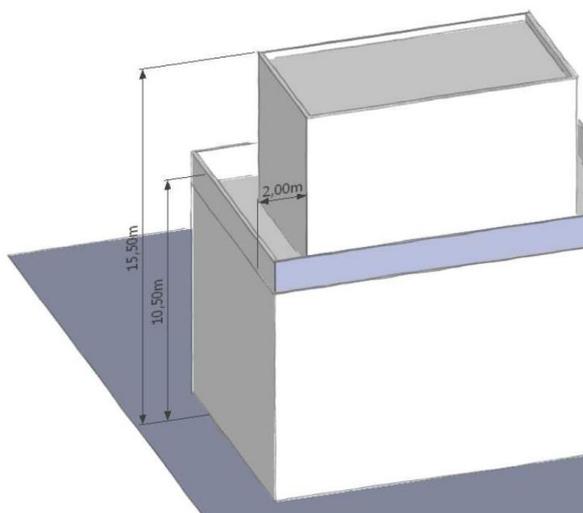
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus, sauf indication contraire.

Dans la zone UC1 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15,50 mètres.

Dans le cas d'une toiture à pentes, l'égout du toit ne devra pas dépasser 10 mètres.

Dans le cas de toiture terrasse, l'acrotère ou le garde-corps à l'aplomb de la façade basse ne devra pas dépasser 10,50 mètres, avec un retrait de 2 mètres minimum des volumes au-dessus des 10,50 mètres, sans que la hauteur totale ne puisse excéder 15,50 mètres (Cf. schéma ci-dessous).

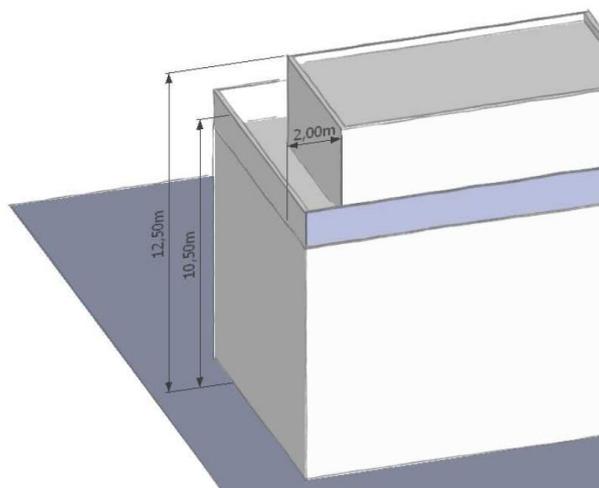


Dans la zone UC2 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12,50 mètres.

Dans le cas d'une toiture à pentes, l'égout du toit ne devra pas dépasser 7 mètres.

Dans le cas de toiture terrasse, l'acrotère ou le garde-corps à l'aplomb de la façade basse ne devra pas dépasser 10,50 mètres, avec un retrait de 2 mètres minimum des volumes au-dessus des 10,50 mètres, sans que la hauteur totale ne puisse excéder 12,50 mètres. (Cf. schéma ci-dessous).



Dans la zone UC3 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres au faîtage.

Dans le cas d'une toiture à pentes, l'égout du toit ne devra pas dépasser 10 mètres.

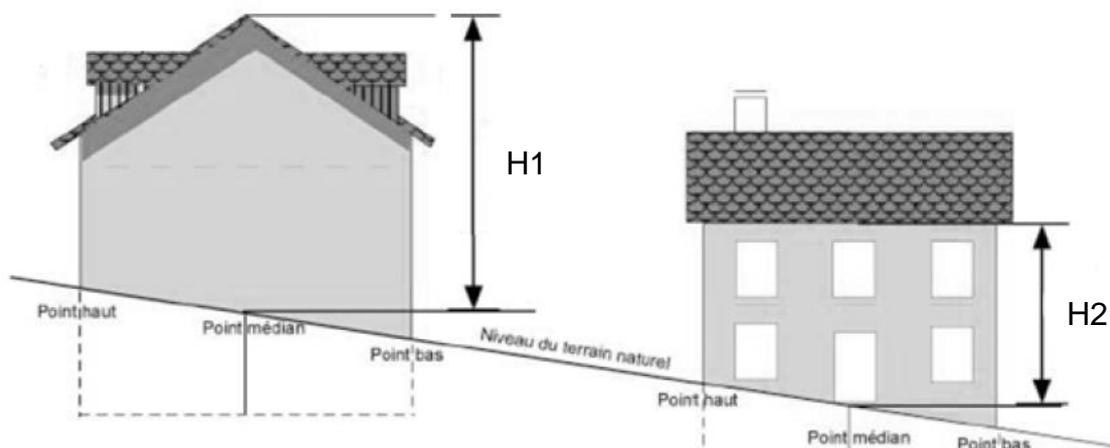
Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'acrotère.

Dans l'ensemble de la zone UC :

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne peut pas être surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel.

La hauteur du terrain naturel servant de référence pour l'application des alinéas précédents est la moyenne arithmétique des hauteurs du terrain naturel mesurées aux angles des bâtiments à construire.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction (H1 : hauteur au faîtage, H2 : hauteur à l'égout du toit).



Annexes :

La hauteur maximale des annexes est limitée à 2,50 mètres.

Equipements publics :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UC - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte,

- soit en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres sur un linéaire de façade supérieur à 50% de la longueur totale de la façade,
 - en retrait minimum de 5 mètres de la rue Maurice Creuset.
- Cependant, l'implantation à l'alignement de la voie peut être imposée dans le cas de projets situés en continuité de constructions déjà implantées à l'alignement.

Le surplomb des emprises publiques est interdit.

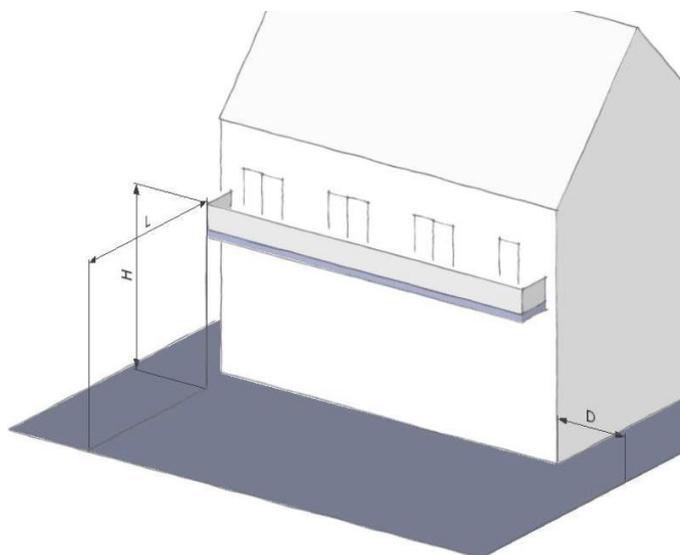
L'implantation des annexes à l'alignement est interdite. Elles devront respecter un recul minimum de 3 mètres, voire 5 mètres sur la rue Maurice Creuset.

UC - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite de propriété, soit en retrait.

En cas de marge de recul par rapport à la limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter les prescriptions suivantes :

- la distance (L) comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres (D),
- jusqu'au deuxième étage inclus, la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L = H$). Au-delà du deuxième étage, la portion de façade comportant la baie devra respecter un recul minimal de 10.50 mètres par rapport à la limite séparative.
- la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'un balcon ou d'une terrasse (le haut du garde-corps ou du pare-vue) et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L = H$)
- ces distances sont calculées perpendiculairement à la façade comportant la baie ou le balcon, et sur toute la largeur de la baie ou du balcon. (Cf. schéma ci-après)



Les annexes peuvent être implantées soit en limite de propriété, soit en retrait.

En cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1 mètre, la distance est portée à 2,5 mètres pour les piscines.

UC - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- 8 mètres en ce qui concerne les habitations,

· 4 mètres entre une habitation et une annexe, entre deux annexes ou entre deux façades aveugles.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UC - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Rappel : En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

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

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante ou contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent alors ne pas être appliquées.

B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions principales devront comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°.
- Les toitures à pentes des constructions principales seront recouvertes par de la tuile plate d'aspect vieilli à recouvrement et en terre cuite (30 au m² au minimum) ou par de l'ardoise.
- Des toitures métalliques à faible pente pourront être admises dans le cas d'architecture non classique, et sous réserve d'intégration dans l'environnement bâti.
- Les constructions à usage d'équipements publics peuvent être également couvertes soit par une toiture à faible pente, soit par une toiture terrasse.
- L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des fenêtres de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, de réfrigération, sorties de secours ... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les constructions annexes peuvent être couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à pente.
- Les constructions annexes pourront être recouvertes par du zinc ou par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise, quelle que soit la pente. Les matériaux utilisés doivent s'harmoniser avec les autres constructions.

B-2-1-2 – Parements extérieurs

- **Principes :**
Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.
Il est interdit :
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...),
 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,

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

- **Annexes :**

Les matériaux employés pour les constructions annexes doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou de matériaux identiques à la construction principale.

B-2-1-3 – Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.
- Les boîtes aux lettres et coffrets techniques doivent être intégrés dans les parties maçonnées des constructions ou clôtures.
- Les caissons de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits.

B-2-1-4 – Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.
- Les clôtures seront composées :
 - soit de surfaces unies (haies, maçonneries enduites, grillage)
 - soit de grille (barreaudage bois ou métal, grillage rigide)
 - Soit d'un muret d'une hauteur au plus égale au tiers de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un barreaudage en bois ou en métal ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

UC - B-2-3 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, les pièces de vie des logements devront bénéficier a minima d'une orientation sud.

UC - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UC - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.
- Au moins 15% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit être de pleine terre.

UC - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou des voiries doivent être plantés sur un minimum de 50% à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette superficie.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 3 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

- Les aires de stationnement en surface doivent être partiellement ombragées, à l'aide d'arbre de haute tige ou tout autre dispositif. Les arbres seront alors librement implantés sur la parcelle.
- Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété doivent être plantées.

UC - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter ponctuellement un espace minimum de 10 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture.

UC - B-4/ STATIONNEMENT

UC - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les places de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du nombre d'emplacements.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%. Cette limite pourra être portée à 10% en cas de terrain dénivelé.

UC - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 50% de leur surface.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Les articles L111-3-3, L111-3-4, L111-3-5 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

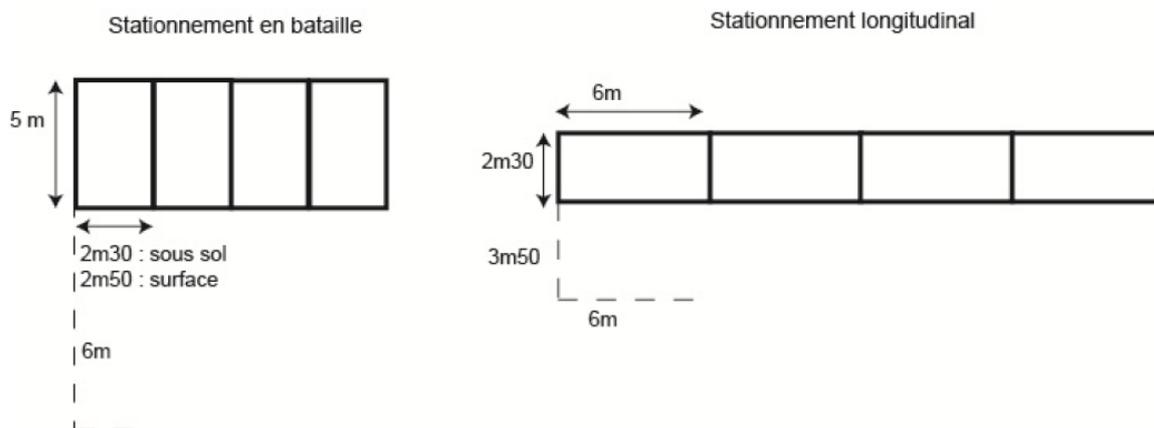
- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80 mètres,
 - longueur 2.00 mètres,
 - dégagement 1.80 mètres.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres en surface, 2,30 en sous-sol
 - dégagement : 6 x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :

 - longueur : 6 mètres
 - largeur : 2,30 mètres
 - dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Les articles R111-18 à R111-19-12 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitation

- Pour le logement :

Il sera créé au minimum une place de stationnement par logement.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas :

- de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement
- de réhabilitation de construction existante à condition que le stationnement supplémentaire puisse être trouvé sur l'espace public à proximité.

- Pour le l'hébergement :

Il sera créé au minimum une place pour 3 hébergements.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

- Pour les constructions réalisées à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher ;

- Pour les constructions réalisées à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher. Cependant, il est demandé au moins 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
- Constructions nouvelles à destination d'hôtel et autres hébergements touristiques

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Au-delà de 50 m² de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

UC - B-5-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre la destination habitation et au moins une autre destination. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UC - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UC - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UC - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un appendice ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1 - Accès et passages aménagés :

a) Cas général

- comporter une chaussée d'une largeur minimale de 3,50 mètres,
- avoir moins de 50 mètres de longueur, desservir au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes.

b) Accès ou passages aménagés de plus de 50 mètres ou desservant au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes

- comporter une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5,50 mètres minimum). Cependant des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être autorisées ponctuellement (effet de porche), sauf au droit de l'accès.

2 - Voies à créer :

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

A cet effet :

- leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants...,

- elles doivent comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5,50 mètres minimum). Cependant des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file voiture peut être autorisées ponctuellement (effet de porche),
- les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UC – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'énergie

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

C-2-1-2 – Assainissement

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles peut être soumis à certaines conditions, notamment leur traitement préalable.

En l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UC - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau, après mise en œuvre d'une gestion à la parcelle voire d'une opération d'ensemble le cas échéant.

Toute évacuation dans le réseau public des eaux de surface s'effectuera après traitement par des ouvrages appropriés dans le cas de stationnement extérieurs sur surface imperméabilisée (déboureur, déshuileur, séparateur d'hydrocarbures, noues plantées épuratrices...).

- Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront respecter les caractéristiques exigées par le gestionnaire du réseau.

UC - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

Extrait du rapport de présentation :

La zone UX correspond aux espaces d'accueil d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

A l'intérieur de la zone UX, le P.L.U. distingue 2 zones :

- la zone UXa à dominante commerciale, couvrant notamment Bois Sénart, Woodshop, située au nord du territoire de Cesson et s'étendant également sur le territoire de Savigny -le -Temple.
. la ZA de Savigny -le-Temple, située à l'extrême nord du territoire de Cesson et s'étendant sur le territoire de Savigny-le-Temple
- la zone UXb à dominante d'industrie, d'artisanat et d'entrepôts couvrant :
. une partie de la ZAC du Bois des Saints-Pères, située à l'ouest du territoire de Cesson et s'étendant également sur le territoire de Savigny-le-Temple.
. La ZAC du Rond de Bel Air située au sud-est du territoire de Cesson, jouxtant le quartier résidentiel de Cesson-la-forêt et en limite d'espaces naturels ou agricoles situés sur Vert-Saint-Denis.

La zone UX est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :

- **aux canalisations de transport d'hydrocarbures**
- **à la zone de protection de captage d'eau potable,**
- **aux voies ferrées,**
- **à l'interdiction d'accès aux routes express et déviations,**
- **aux installations classées,**
- **au plan de prévention des risques technologiques,**
- **aux protections des centres radioélectriques contre les obstacles,**

Voir Annexes du dossier de PLU.

UX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UX - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UX - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation,
- Le Centre de congrès et d'exposition.

En outre dans la zone UXa :

- L'industrie,
- L'entrepôt,

En outre dans la zone UXb :

- L'artisanat et le commerce de détail,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- L'hôtel et autres hébergements touristiques
- Le cinéma.

UX - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

UX - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Dans la zone UXb :

- La restauration si elle est liée aux entreprises situées dans la zone.

UX - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage,
 - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.

UX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UX - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

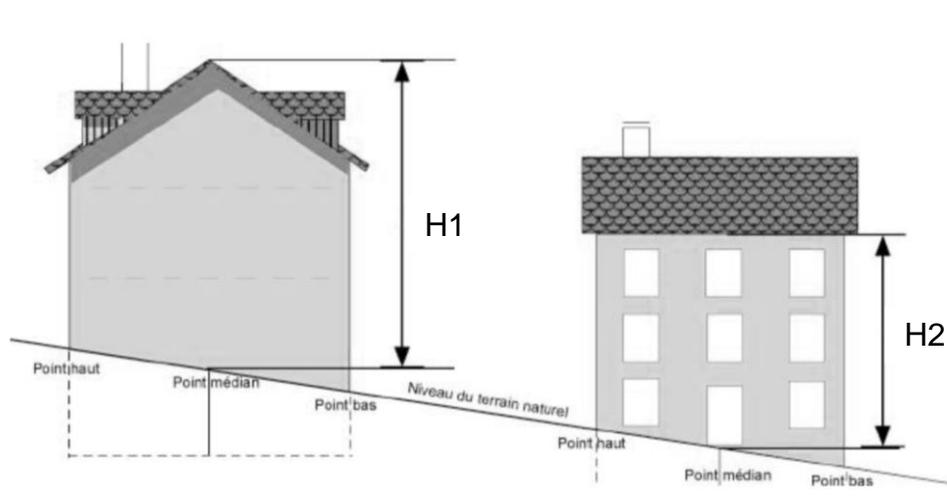
L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UX égal à 60%.

UX - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus, sauf indication contraire.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées... sont autorisés en saillie de la hauteur maximale à l'acrotère à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction (H1 : hauteur au faîtage, H2 : hauteur à l'égout du toit).



La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

UX - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

Dans la zone UXa :

Les constructions doivent être obligatoirement implantées conformément aux marges de reculement suivantes:

- 50 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 306,
- 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'avenue Olof Palme (RD 151),
- 6 mètres ou aucun recul, le long des voies secondaires et des cheminements piétons-cycles.

Dans la zone UXb :

Les constructions doivent être obligatoirement implantées conformément aux marges de reculement suivantes:

- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'avenue de la Haie (RD150) et de la coulée verte.
- 6 mètres ou aucun recul, le long des voies secondaires et des cheminements piétons-cycles.

UX - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de reculement au moins égale à :

- 6 mètres, si la façade correspondante comporte des baies.
- 4 mètres, dans le cas contraire.

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite communale de Vert-Saint-Denis.

UX - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UX - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Rappel : En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les éléments techniques de superstructure doivent être intégrés à la composition architecturale.

B-2-1-2 – Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture si celle-ci est visible et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,...).
- L'aspect et la couleur des enduits et des parements extérieurs des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

B-2-1-3 – Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les cheminées, les machineries d'ascenseur, les bouches de ventilation, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-4 – Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, sauf impératif technique particulier.
- Les clôtures seront constituées soit de :
 - une grille en bois ou en métal à claire-voie,
 - d'une haie composée d'espèces variées et locales doublée ou non d'un grillage,
 - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales,
 - d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée d'espèces variées et locales ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.

Les boîtes aux lettres, les coffrets techniques et les portails d'accès doivent être intégrés soit dans un muret, soit dans un élément architectural conçu en harmonie avec le bâtiment ou la clôture sur espace public.

UX - B-2-2 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

L'article L 111-18-1 du code de l'urbanisme est applicable.

UX - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**UX - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

UX - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit être de pleine terre et plantée d'arbre du haute tige à raison d'un arbre par 100 m².

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya).
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m² de la superficie affectée à cet usage.

Ux - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Pour les « éléments de paysage naturel » identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère ou écologique de ces espaces.

Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne

pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

UX - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

Lorsque la clôture est sur une limite avec une autre zone la règle ci-dessus s'applique.

UX - B-4/ STATIONNEMENT

UX - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les places de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du nombre d'emplacements.

UX - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 60% de leur surface.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Les articles L111-3-3, L111-3-4, L111-3-5 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

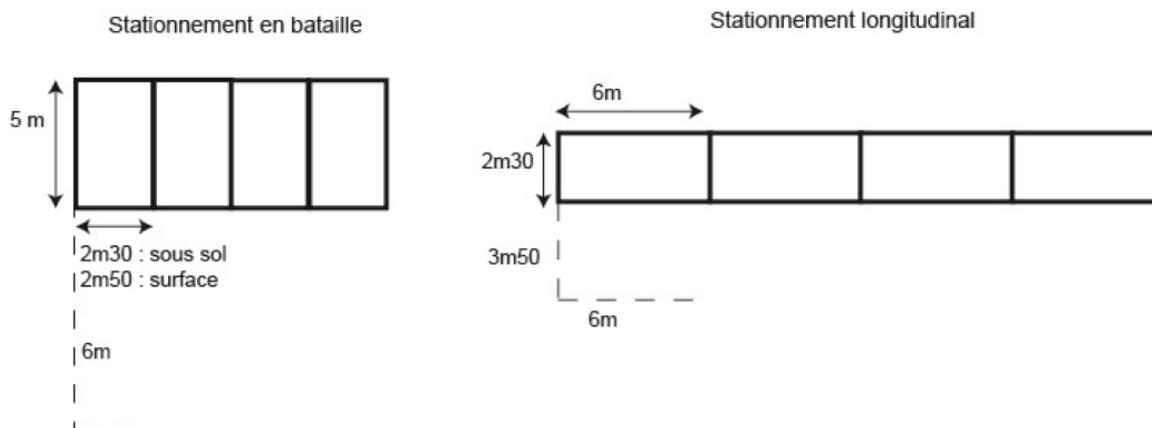
Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres en surface, 2,30 mètres en sous-sol

- dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Les articles R111-18 à R111-19-12 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Constructions nouvelles à destination de bureaux

- Pour les constructions réalisées à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions réalisées à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher. Cependant, il est demandé au moins 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hôtel et autres hébergements touristiques

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre.

Constructions nouvelles à destination d'industrie, d'entrepôt

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher jusqu'à 5000 m² de surface de plancher, au-delà il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Au-delà de 50 m² de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

Commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce

L'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non ne pourra excéder un plafond correspondant à la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

UX - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations différentes sur une même unité foncière. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UX - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**UX - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****UX - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

UX – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**UX - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'énergie****C-2-1-1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UX - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Sauf dispositions contraires inscrites dans un dossier « Loi sur l'eau » (autorisation ou déclaration), les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute impossibilité technique devra être justifiée par l'aménageur par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité. Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une limitation fixée à 1l/s/ha de surface effective pour la pluie décennale.

- Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront respecter les caractéristiques exigées par le gestionnaire du réseau.

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

UX - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Notamment, conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUx

Extrait du rapport de présentation :

La **zone AUx** correspond à la partie de la ZAC du Moulin à vent vouée à l'activité économique.

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°7 – Zone AUx complètent dans son périmètre le règlement de la zone AUx.

La zone AUx est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :

- à la zone de protection de captage d'eau potable,
- à l'interdiction d'accès aux routes express et déviations,

Voir Annexes du dossier de PLU.

AUx - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AUx - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AUx - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation.

AUx - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

AUx - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

AUx - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage,
 - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.

AUx - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

AUx - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AUx - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

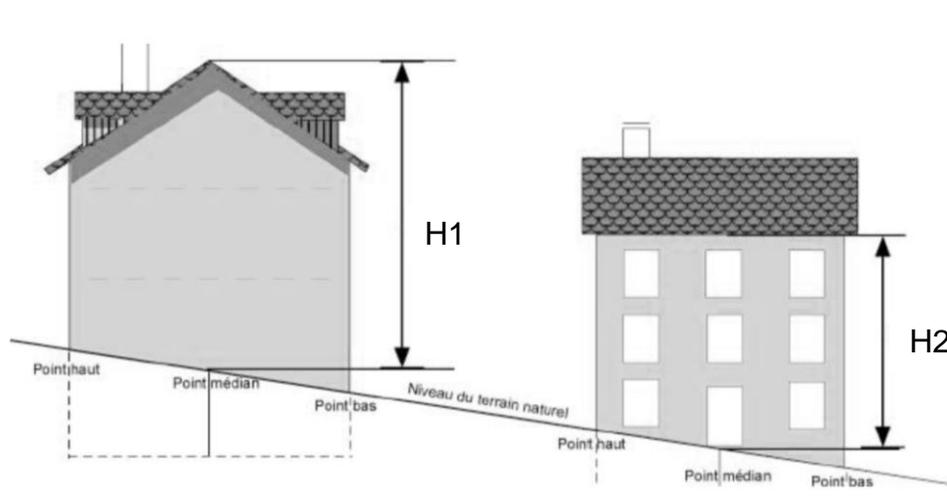
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone AUx égal à 60%.

AUx - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus, sauf indication contraire.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées... sont autorisés en saillie de la hauteur maximale à l'acrotère à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction (H1 : hauteur au faîtage, H2 : hauteur à l'égout du toit).



La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

AUx - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

Les constructions doivent être obligatoirement implantées conformément aux marges de reculement suivantes:

- 50 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 306,
- 6 mètres ou aucun recul, le long des voies secondaires et des cheminements piétons-cycles.

AUx - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de reculement au moins égale à :

- 6 mètres, si la façade correspondante comporte des baies.
- 4 mètres, dans le cas contraire.

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite communale de Vert-Saint-Denis.

AUx - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUx - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les éléments techniques de superstructure doivent être intégrés à la composition architecturale.

B-2-1-2 – Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture si celle-ci est visible et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,...).
- L'aspect et la couleur des enduits et des parements extérieurs des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

B-2-1-3 – Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les cheminées, les machineries d'ascenseur, les bouches de ventilation, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-4 – Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, sauf impératif technique particulier.

- Les clôtures seront constituées soit de :
 - une grille en bois ou en métal à claire-voie,
 - d'une haie composée d'espèces variées et locales doublée ou non d'un grillage,
 - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales,
 - d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée d'espèces variées et locales ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.

Les boîtes aux lettres, les coffrets techniques et les portails d'accès doivent être intégrés soit dans un muret, soit dans un élément architectural conçu en harmonie avec le bâtiment ou la clôture sur espace public.

AUx - B-2-2 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

L'article L 111-18-1 du code de l'urbanisme est applicable.

AUx - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

AUx - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

AUx - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit être de pleine terre et planté d'arbre du haute tige à raison d'un arbre par 100 m².

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya).
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m² de la superficie affectées à cet usage.

AUx - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

AUx - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

Lorsque la clôture est sur une limite avec une autre zone la règle ci-dessus s'applique.

AUx - B-4/ STATIONNEMENT

AUx - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les places de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du nombre d'emplacements.

AUx - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 60% de leur surface.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Les articles L111-3-3, L111-3-4, L111-3-5 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

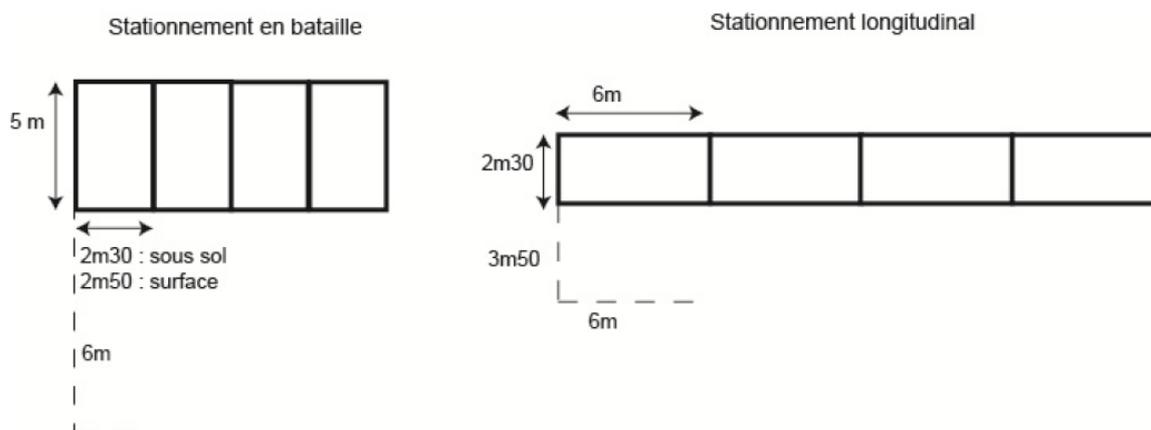
- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres en surface, 2,30 mètres en sous-sol
- dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Les articles R111-18 à R111-19-12 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Constructions nouvelles à destination de bureaux

- Pour les constructions réalisées à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions réalisées à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher. Cependant, il est demandé au moins 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hôtel et autres hébergements touristiques

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre.

Constructions nouvelles à destination d'industrie, d'entrepôt

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher jusqu'à 5000 m² de surface de plancher, au-delà il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Au-delà de 50 m² de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

Commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce

L'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non ne pourra excéder un plafond correspondant à la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

AUx - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations différentes sur une même unité foncière. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

AUx - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUx - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AUx - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

AUx - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUx - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'énergie

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

AUx - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Sauf dispositions contraires inscrites dans un dossier « Loi sur l'eau » (autorisation ou déclaration), les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute impossibilité technique devra être justifiée par l'aménageur par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité. Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une limitation fixée à 1l/s/ha de surface effective pour la pluie décennale.

- Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront respecter les caractéristiques exigées par le gestionnaire du réseau.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

AUx - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Notamment, conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

Extrait du rapport de présentation :

La **zone 2AU** correspond à la zone à urbaniser autour de la gare,

La zone 2AU est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :

- à la zone de protection de captage d'eau potable,
- aux voies ferrées,
- aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques,
- à l'interdiction d'accès aux routes express et déviations,

Voir Annexes du dossier de PLU.

2AU - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AU - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2AU - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière.
- L'habitation,
- Le commerce et les activités de services.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

2AU - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

2AU - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

• Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

- Les extensions des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2AU - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

La **zone A** correspond aux terres agricoles situées au sud du territoire communal autour du hameau de Saint-Leu.

A l'intérieur de la zone A, le P.L.U distingue 2 zones :

La zone Aa qui couvre les terres cultivées.

La zone Ab1 qui couvre les bâtiments du centre équestre au nord de l'étang du Follet.

La zone Ab2 qui couvre les bâtiments et leurs abords de la ferme de Saint-Leu.

La zone A est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :

- à la zone de protection de captage d'eau potable,
- à la zone de protection contre les perturbations électromagnétiques,
- au site classé

Voir Annexes du dossier de PLU.

A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A – A 1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite en dehors des sites urbains constitués. Peuvent être autorisés, les bâtiments à usage agricole, les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères à condition que ces destinations soient autorisées dans la zone.

A - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone :

- L'habitation à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3
- Le commerce et les activités de service à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3

Dans la zone Aa :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

A - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

A - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone Ab1 :

- Le logement s'il est lié et nécessaire à l'exploitation agricole, intégré à un bâtiment agricole et possédant le même accès.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. (L 151-11 3° loi Elan)

Dans la zone Ab2 :

Est seulement autorisé l'aménagement dans les volumes bâtis existants pour les destinations suivantes :

- L'exploitation agricole.
- Le logement s'il est lié et nécessaire à l'exploitation agricole, intégré à un bâtiment agricole et possédant le même accès.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. (L 151-11 3° loi Elan)

A - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
 - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.

A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

A – B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone Ab.

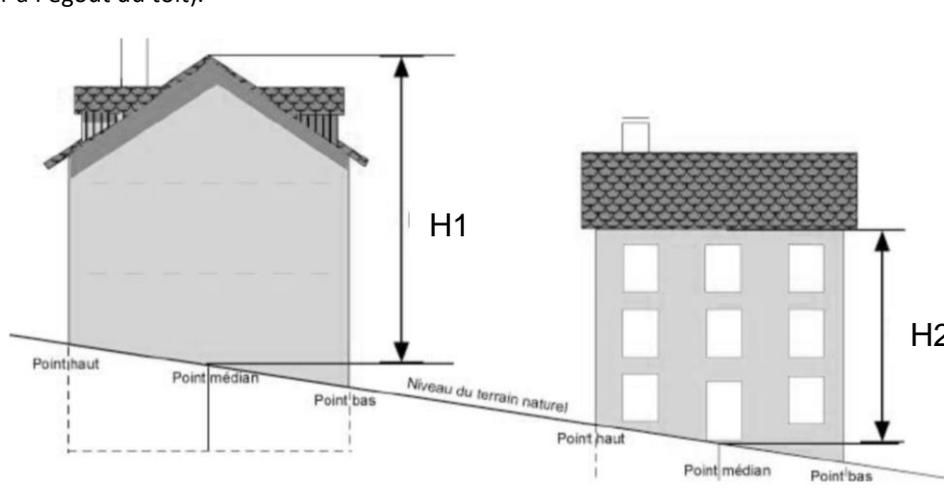
A - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus, sauf indication contraire.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées... sont autorisés en saillie de la hauteur maximale à l'acrotère à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction (H1 : hauteur au faîtage, H2 : hauteur à l'égout du toit).



- La hauteur totale des constructions destinées à l'exploitation agricole ne doit pas excéder 15 m.

A – B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B-2-2-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures seront à faible pente pour ne pas augmenter en hauteur le volume du bâtiment.
- La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
- Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.
- Pour les constructions existantes, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture peuvent être posés sur la couverture.
- Les tuiles solaires sont autorisées.

B-2-2-2 - Volumétrie

- Les volumes des constructions seront simples.

- Si la construction de plusieurs bâtiments non contigus est nécessaire, il sera recherché une disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres la plus compacte possible ; la dispersion des éléments bâtis est à éviter.

B-2-2-3 - Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Le bardage en bois naturel est recommandé.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc) pour composer et animer les volumes bâtis.

B-2-1-4 – Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture.

B-2-1-5 – Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour les bâtiments à protéger d'intérêt identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
Les extensions de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.
Les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Les percements supplémentaires seront réalisés en cohérence avec les percements existants (même dimension et ordonnancement).
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les murs/clôtures à protéger identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en

partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et si l'intérêt patrimonial de la clôture n'est pas diminué.

A – B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les haies seront composées d'essences locales et variées.

La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple les haies composées uniquement de thuya).

A - B-3-2 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

Lorsque la clôture est sur une limite avec une autre zone la règle ci-dessus s'applique.

A - B-4/ STATIONNEMENT

A - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les articles L111-3-3, L111-3-4, L111-3-5 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Stationnement vélo :

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

A - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

A – C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

A – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'énergie

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée règlementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

A - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Toute impossibilité technique devra être justifiée par l'aménageur par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité. Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une limitation fixée à 1l/s/ha de surface effective pour la pluie décennale.

- Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront respecter les caractéristiques exigées par le gestionnaire du réseau.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

A - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

La **zone N** correspond aux espaces à dominante naturelle.

Elle contient quatre sous-zones naturelles et forestières :

La **zone Na** correspond au parc et château de Saint-Leu,

La **zone Nb** correspond au cimetière et ses abords en lisière de forêt et à quelques maisons situées dans le hameau de Noisement en limite de Seine-Port et dans le site classé.

La **zone Nj** correspond aux espaces non bâtis utilisés en jardins, parcs, en cœur d'îlot ou plus rarement proches de la voie ou le long du ru de Balory, et qui participent à la qualité du cadre de vie. Seules les extensions limitées des constructions et les constructions annexes y sont admises.

La **zone Nzh** correspond aux zones humides à enjeux et aux zones humides à préserver (Source : Seine-et-Marne Environnement)

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°1 – Ferme Benoît et Poirier Saint, N°4 – rue Janisset Soeber complètent dans son périmètre le règlement de la zone Nj.

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°6 - Centre de Cesson la Forêt complètent dans son périmètre le règlement de la zone N.

La zone N est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :

- aux canalisations de transport d'hydrocarbures
- aux canalisations de transport de gaz,
- à la zone de protection de captage d'eau potable,
- à la zone de protection contre les perturbations électromagnétiques,
- aux voies ferrées,
- aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques,
- à la zone de protection du cimetière,
- à l'interdiction d'accès aux routes express et déviations,
- au site classé
- aux abords des monuments historiques,

Voir Annexes du dossier de PLU.

N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite en dehors des sites urbains constitués. Peuvent être autorisés, les bâtiments à usage agricole, les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères à condition que ces destinations soient autorisées dans la zone.

N - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans les zones N, Nb, Nj, et Nzh :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- L'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N – A-1-3.
- Le commerce et les activités de service
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics excepté ceux qui sont autorisés sous condition à l'article A-1-3.

Dans la zone Na :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- L'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N – A-1-3.
- Le commerce et les activités de service
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

N - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

Dans les zones N, Na, Nb, Nj, et Nzh :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

En outre dans la zone Nzh :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.

- Sont spécifiquement interdits :
 - Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - Les comblements, affouillements, exhaussements,
 - La création de plans d'eau artificiels,
 - Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que 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.

N - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Dans la zone N :

- Les équipements publics et d'intérêt collectif liés au fonctionnement du projet de voie nouvelle de transport en site propre TZen Sénart Melun.

Dans les zones N et Nb :

- A condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Dans la zone Na :

- L'habitation à condition que ce soit dans les volumes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (XX/XX/2021).

Dans les zones Nb et Nj :

- Les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU (XX/XX/2021), non renouvelable par unité foncière.
- Les annexes détachées.

N - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Dans les zones N, Na, Nb et Nj :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone Nzh :

- Seules les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux humides, 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.

N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

N - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Dans les zones Nb et Nj :

L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU (XX/XX/2020), non renouvelable.

L'emprise au sol des annexes détachées est limitée à 20m².

N - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

Dans les zones Nb et Nj :

- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres.

N - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à :
 - 5 mètres si la façade comporte des baies.
 - 3 mètres, si la façade est aveugle.

Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m, doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

N - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-2 - Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

B-2-1-3 – Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-4 – Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

N - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour les bâtiments à protéger identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
Les extensions de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.
Les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Les percements supplémentaires seront réalisés en cohérence avec les percements existants (même dimension et ordonnancement).
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les murs/clôtures à protéger identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et si l'intérêt patrimonial de la clôture n'est pas diminué.

N - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les haies seront composées d'essences locales et variées.

La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple les haies composées uniquement de thuya).

N - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Pour les « éléments de paysage naturel » identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère ou écologique de ces espaces.

Les alignements d'arbres à protéger identifiés comme éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme et repérés au document graphique doivent être conservés et entretenus.

Le remplacement doit s'effectuer par tronçons homogènes. En cas de remplacement total, les principes d'aménagement assurant la qualité de l'espace doivent être respectés.

Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

Les arbres remarquables identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être ni abattus, ni amputés, ni dégradés. Dans un rayon de 10 mètres minimum mesuré à la base du tronc ne pourra y être admise ni construction, ni imperméabilisation du sol, ni aire de stationnement. Si le passage de voirie ou de réseaux enterrés ne peut être évités dans ce périmètre de protection, ceux-ci seront localisés le plus loin possible du tronc et au moins à 3 mètres de celui-ci.

N - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

Lorsque la clôture est sur une limite avec une autre zone la règle ci-dessus s'applique.

N - B-4/ STATIONNEMENT

N - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du nombre d'emplacements.

N - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Les articles L111-3-3, L111-3-4, L111-3-5 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Les articles R111-14-4, R111-14-5, R111-14-6, R111-14-7, R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Les articles R111-18 à R111-19-12 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitation

Il sera créé deux places de stationnement par logement.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas :

- de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- de réhabilitation de construction existante.

Constructions nouvelles à destination d'hôtel et autres hébergements touristiques

Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres.

Constructions nouvelles à destination de restauration

Il doit être aménagé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Au-delà de 50 m² de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

N - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

N - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

N - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'énergie

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée réglementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

N - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Toute impossibilité technique devra être justifiée par l'aménageur par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité. Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une limitation fixée à 1l/s/ha de surface effective pour la pluie décennale.
- Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront respecter les caractéristiques exigées par le gestionnaire du réseau.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

N - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.