



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article UC1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		à condition que lesdites activités soient implantées en rez-de-chaussée d'immeuble avec un minimum de 3 mètres de hauteur sous plafond ;
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		

Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau			à condition que lesdites activités soient implantées en rez-de-chaussée d'immeuble avec un minimum de 3 mètres de hauteur sous plafond ;
Centre de congrès et d'exposition	X		

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

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions des surfaces habitables existantes ne répondant pas aux contraintes d'assainissement si l'ensemble n'est pas mis en conformité ;
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ;
- Les exhaussements et les affouillements de sols, ne répondant pas aux conditions définies à l'article suivant ;
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celles soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article suivant ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

### 1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone ;
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone ;

- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure ;
- L'aménagement de locaux à usage de bureau ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur, et les constructions devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment, du site ainsi qu'avec les bâtiments présents dans leur environnement immédiat.

## **Article UC2. Mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Article UC3. Volumétrie et implantation des constructions**

#### *3.1. Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

#### *3.2. Hauteur des constructions*

Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tel que les cheminée, antennes, pylône ...), ne peuvent dépasser :

- 16 mètres maximum au faîtage
- 15 mètres à l'acrotère
- 14 mètres à l'égout

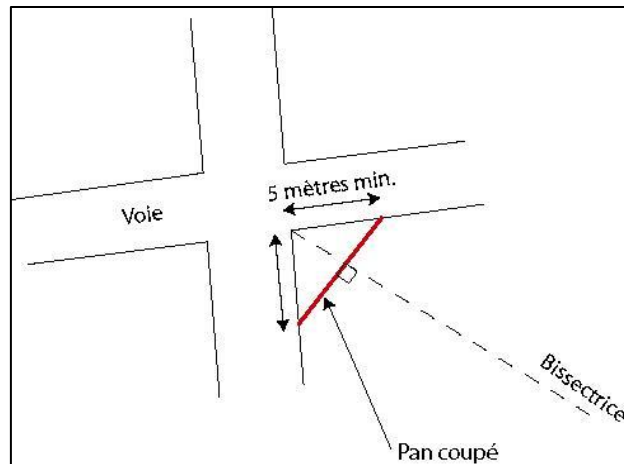
#### *3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

##### UC.3.3.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publique ou privée jamais inférieure à 10 mètres.

##### UC.3.3.2. Cas particuliers :

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.



Les annexes d'une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout du toit doivent s'implanter :

- soit l'alignement ;
- soit en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

### *3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

#### UC.3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives latérales et de fond de parcelle jamais inférieure à 10 mètres.

#### UC.3.4.2. Cas particuliers :

Les constructions annexes d'une hauteur maximum de 2,5 mètres doivent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle.

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

### *3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété*

#### UC.3.5.1. Dispositions générales :

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale de 10 mètres minimum doit être aménagée pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

#### UC.3.5.2. Cas particuliers :

Ce recul de 10 mètres entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété ne s'applique pas aux annexes d'une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout du toit.

## **Article UC4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### *4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères*

#### UC.4.1.1. Principes généraux :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Pour les constructions existantes et leurs extensions, tout aménagement doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

#### Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s'inscrire dans la composition générale de la rue.

#### Les façades

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) est interdit.

#### Les toitures

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

#### Clôtures

Pour les clôtures sur voies de desserte, celles-ci devront être constituées par un mur d'une hauteur de 0,60 mètre maximum, recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté de lisses peintes, d'un barreaudage simple ou de matériaux teintés dans la masse,

Dans le cas d'une clôture existante et en cas d'aménagement, cette dernière devra être refaite en respectant les dispositions précédemment citées.

Pour les clôtures en limites séparatives, celles-ci devront être constituées soit par :

- un grillage doublé par des haies vives composées d'essences locales ;
- un muret surmonté éventuellement d'un système à claire-voie, d'un grillage de couleur verte ou d'un barreaudage ;
- une clôture pleine lorsque celle-ci répond soit au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé, soit en fonction de la nature de l'occupation.

Les clôtures devront, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde.

La hauteur de la clôture sera de 1,80 mètre maximum.

Sauf impossibilité technique, les murs pleins sont interdits en clôture sur rue.

#### UC.4.1.2. Pour les annexes :

##### Volumes et terrassement

Les annexes devront être jointives ou reliées au bâtiment par un mur ou une clôture végétale. Si pour des contraintes techniques les annexes sont séparées, elles doivent être implantées à l'alignement des bâtiments.

##### Les façades

Les annexes devront être traitées en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

#### UC.4.1.3. Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

##### Les façades

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les peintures vives ou criardes sont interdites.

Dans tous les secteurs, les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : de type pierres, briques de parement, pierre calcaire, meulière, enduits grattés, lissés ou brossés) doivent être employés de préférence à tout autre.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

##### Les toitures :

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement urbain immédiat (tuile mécanique petit moule, tuile de terre cuite) ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Est interdite pour les toitures, l'utilisation de matériaux de type tôle ondulée, plaques d'amiante, plastique, fausses tuiles type shingle ou similaire.

Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que les cheminées doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

#### UC.4.1.4. Pour les activités :

##### Volumes et terrassement

Il est rappelé, comme défini ci-dessus à l'article UC1, que les constructions à usage d'activités ne pourront s'inscrire que dans le volume des rez-de-chaussée des bâtiments existants ou futurs.

Les activités en rez-de-Chaussée devront avoir une hauteur minimum de 3 mètres sous plafond.

##### Les façades

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'aménagement des bâtiments existants à usage commercial pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur

Les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Les façades des locaux commerciaux et d'activités doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

Le traitement commercial de la façade ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée, avec une hauteur minimum de 3 mètres. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

#### *4.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

#### *4.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Un dépassement de 5% par rapport à l'emprise au sol maximale autorisée est permis pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique. L'exemplarité énergétique correspond à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20% au moins à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du Code de la construction.

### **Article UC5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 50 % minimum avec un arbre de haute tige pour 150 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations devront être uniformément réparties à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les opérations d'habitat devront comporter un espace planté de qualité qui devra respecter les plantations existantes dans l'environnement immédiat. Les plantations existantes de qualité seront conservées et protégées.

La marge de reculement prévue à l'article UC3 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

Les clôtures neuves pourront permettre la libre circulation de la petite faune.

### **Article UC6 : Stationnement**

#### *6.1 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement*



Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale, excepté pour les normes concernant les constructions à usage de bureaux.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

## *6.2 Modalités de réalisation des places de stationnement*

Chaque emplacement (VL) doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres ;
- Dégagement : 5 mètres minimum.

Les normes ne prennent pas en compte les surfaces nécessaires au chargement, déchargement et manœuvres.

## *6.3 Normes à respecter*

Pour l'ensemble de la zone, il est exigé :

- pour les constructions à usage principal d'habitation, 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place couverte par logement, auquel on ajoute 10% de place visiteurs ;
- pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités, 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt public, le nombre de places nécessaires pour répondre aux besoins à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs ainsi qu'à sa localisation dans la commune.

## *6.4 Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France)*

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

- pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

- pour les constructions à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

### *6.5. Equipement pour les stationnements vélos*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

### *6.6. Equipement pour véhicules électriques*

*Voir dispositions communes à toutes les zones.*

## **Section 3 : Equipement et réseaux**

### **Article UC7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*

### **Article UC8 : Desserte par les réseaux**

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*