

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

Article UD1. 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		à condition d'être indispensables au bon fonctionnement des équipements autorisés dans la zone
Hébergement	X		à condition d'être indispensables au bon fonctionnement des équipements autorisés dans la zone
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		à condition d'être indispensables au bon fonctionnement des équipements autorisés dans la zone
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		à condition d'être indispensables au bon fonctionnement des équipements autorisés dans la zone
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		à condition d'être indispensables au bon fonctionnement des équipements autorisés dans la zone
Salles d'art et de spectacles	X		à condition d'être indispensables au bon fonctionnement des équipements autorisés dans la zone

Equipements sportifs	X		à condition d'être indispensables au bon fonctionnement des équipements autorisés dans la zone
Autres équipements recevant du public	X		à condition d'être indispensables au bon fonctionnement des équipements autorisés dans la zone
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	

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 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 constructions d'équipements à condition d'être liées à l'intérêt collectif ;
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement des équipements ou constructions d'accompagnement autorisés dans 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 ;
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de détente, ...).

Article UD2. Mixité sociale et fonctionnelle

2.1. Secteurs et linéaires commerciaux à préserver (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

En rez-de-chaussée des constructions implantées au sein du « secteur commercial de proximité à préserver », repéré sur le document graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que les commerces et activités de services.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- les accès et dessertes ;
- les locaux de stationnement des vélos ;
- les locaux destinés au stockage des ordures ménagères ;
- les circulations intérieures et extérieures des bâtiments.

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, la nouvelle construction devra se conformer aux dispositions précitées sur les secteurs identifiés dans le document graphique.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UD3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface totale de la parcelle.

3.2. Hauteur des constructions

Les constructions mesurées à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit (hors dépassement technique tel que les cheminée, pylône ...) ne peuvent dépasser :

- 15 mètres au faitage
- 14 mètres à l'acrotère
- 13 mètre à l'égout

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

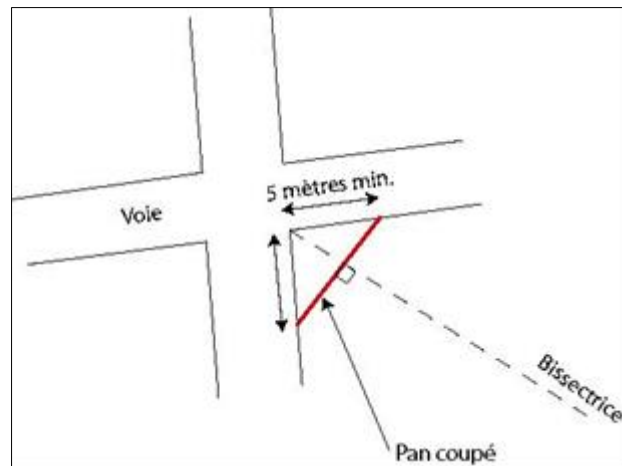
UD.3.3.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ;
- ou en retrait minimum de 6 mètres des voies et emprises publiques ou privées.

UD.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.



3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UD.3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- en limite séparative ;
- ou en retrait des limites séparatives avec une distance minimum de 5 mètres.

UD.3.4.2. Cas particuliers :

Les constructions annexes d'une hauteur maximum de 3,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives.

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.

Toute ouverture est interdite en limites séparatives.

3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale de 5 mètres 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.

Article UD4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères

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.

Les façades

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

Dans tous les secteurs, les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant.

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. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

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 toitures

Les toits terrasses sont autorisés.

L'emploi en couverture de matériaux ondulés ou similaires, de type bitumés et les bacs-acier sont interdits.

Clôtures

La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Pour les clôtures sur voies de desserte, celles-ci devront être constituées soit par :

- Un muret de 0,80 mètre en partie pleine et un système à claire-voie ou à 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.

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

- Un muret surmonté éventuellement d'un système à claire-voie, d'un grillage 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.

En limite d'espace vert public, les parties pleines des clôtures seront limitées à 0,60 mètre de hauteur.

Les clôtures complexes et sans harmonie avec les façades sont interdites.

En façade, les clôtures constituées de plaques entre poteaux intermédiaires sont interdites.

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 UD5. 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 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.

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 80 m².

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les bâtiments volumineux, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

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

Article UD6 : Stationnement

6.1 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

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 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 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² 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 UD7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

Article UD8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes aux zones urbaines.