



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

### Article UG1. 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		
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	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 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 ;
- 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 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.

## Article UG2. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

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

### Article UG3. Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la surface totale de la parcelle.

En secteur UGa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface 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 :

- 13,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère
- 12,50 mètre à l'égout

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

- 7,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère
- 6,50 à l'égout

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publique ou privée ;
- soit à une distance de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publique ou privée au moins égale à 2 mètres (les débords de toiture étant admis dans ce retrait de 2 mètres).

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

##### UG.3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions d'habitation doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

#### UG.3.4.2. Cas particuliers :

Les locaux techniques et les annexes doivent être implantés :

- soit à l'alignement ;
- soit à une distance de l'alignement actuel ou futur des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

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 2,50 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 UG4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### *4.1 Caractéristique architecturales énergétiques et environnementales*

#### UG.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

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Elles devront être constituées :

- Soit par un grillage doublé par des haies vives composées d'essences locales ;
- Soit par un muret surmonté éventuellement d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage.

En secteur UGa, elles pourront également être constituées d'une ganivelle en bois.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,8 mètres.

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

#### UG.4.1.2. Pour les annexes :

##### Les façades

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

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

##### Les toitures

Est interdite pour les toitures, l'utilisation de matériaux de type 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.

## *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 UG5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 30 % minimum avec un arbre de haute tige pour 150 m<sup>2</sup>.

En secteur UG<sub>a</sub>, les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 40 % minimum avec un arbre de haute tige pour 150 m<sup>2</sup>.

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

## **Article UG6 : 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*

Dispositions générales :

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

- pour les constructions à usage principal d'habitation (hors logements sociaux, 1 place par 60 m<sup>2</sup> de SDP ;
- 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'artisanat, 1 place pour 125 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.

#### Dispositions particulières :

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

- pour les constructions à usage principal d'habitation, pour les logements sociaux, 1 place par logement.

### *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 UG7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*

### **Article UG8 : Desserte par les réseaux**

*Voir dispositions communes aux zones urbaines.*