

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Extrait du rapport de présentation : [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.2 du présent PLU]

« **La zone UE** correspond aux zones d'activités de Saint-Germain-en-Laye. Elle a vocation à accueillir des activités économiques ainsi que des équipements structurants spécifiques qui ne peuvent trouver leur place dans le tissu urbain traditionnel en raison de la nature de leur activité et/ou de l'importance de leur emprise. [...]

Elle comprend deux secteurs :

- Le **secteur UEa** qui correspond à la station d'épuration Seine Aval et à ses zones d'exploitation [...] ;
- Le **secteur UEb** qui correspond au site de l'ancienne gare de triage d'Achères Grand Cormier comprend notamment une gare-voyageurs du RER A. [...] ce secteur est couvert par une servitude de périmètre d'attente au titre du 5° de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, pour une durée de 5 ans, pour permettre de mener une étude d'opportunité sur son possible aménagement en zone d'activités tout en préservant sa vocation ferroviaire.
- Le **secteur UEc** qui correspond à l'emprise de la future déchetterie intercommunale

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UEa, UEb et UEc

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X ¹
	Hébergement			X ²
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels			X ³
	Autres hébergements touristiques			X ³
	Cinéma		X	

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X ⁴
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X ⁴
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X ⁴
	Salle d'art et de spectacles			X ⁴
	Equipements sportifs			X ⁴
	Autres équipements recevant du public			X ⁴
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X ⁴
	Entrepôt			X ⁴
	Bureau			X ⁴
	Centre de congrès et d'exposition			X ⁴

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. Tableau ci-dessus) :

X¹ : A condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable à la direction, à l'exploitation ou au gardiennage du site et à l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, ...).

X² : A l'exception de l'hébergement d'urgence.

X³ : A l'exception des constructions et aménagement nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et à l'accueil des caravanes.

X⁴ : Est autorisée la construction et l'implantation d'installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, nécessaires aux besoins de la population, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Est autorisée l'extension et l'aménagement d'activités ou d'installations classées existantes, si les deux conditions suivantes sont respectées :

- l'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage et, s'il y a des nuisances, le nouveau projet comporte des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire de façon significative,
- le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Les installations classées soumises à autorisation sont interdites.

Dans le secteur UEa

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X ¹
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X ²
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X ²
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X ²
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		
Entrepôt				X ²
Bureau				X ²
Centre de congrès et d'exposition			X	

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. Tableau ci-dessus) :

X¹ : A condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable à la direction, à l'exploitation ou au gardiennage du site et à l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, ...).

X² : Est autorisée la création d'installations classées liées aux activités de la Station d'Épuration Seine Aval.

Dans le secteur UEb

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.

Pour les autres constructions, seule l'extension des constructions existantes est autorisée et ce, pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, à condition que :

- elle ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du présent PLU pour les bâtiments destinés aux activités ferroviaires,
- elle ne dépasse pas 5% de la surface de plancher existante à l'approbation du présent PLU pour les autres destinations

Est autorisée l'extension et l'aménagement d'activités ou d'installations classées existantes, si les deux conditions suivantes sont respectées :

- l'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage et, s'il y a des nuisances, le nouveau projet comporte des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire de façon significative,
- le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Dans le secteur UEc

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X ²

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X ²
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X ²
	Entrepôt			X ²
	Bureau			X ²
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. Tableau ci-dessus) :

X² : Est autorisée la création d'installations classées ICPE soumises à autorisation à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage, liées aux activités de la future déchèterie.

b. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

– Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas l'emprise au sol réglementée ci-dessous sont autorisés à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée.

Dans l'ensemble de la zone UE hors secteurs UEa et UEb

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% maximum de la superficie totale des terrains.

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

Dans les secteurs UEa et UEb

Il n'est pas fixé de règle.

– Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 21 mètres maximum.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

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, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

La hauteur d'un bâtiment protégé existant ne pourra pas être modifiée. Cette hauteur maximale s'impose à tous travaux d'extension sur le bâtiment protégé et à toute nouvelle construction sur la même unité foncière.

En cas de mitoyenneté avec une unité foncière sur laquelle est implanté un bâti protégé, dans une bande linéaire de 5 mètres comptée à partir et tout au long de la limite séparative contiguë avec cette unité foncière, la hauteur maximale de la construction nouvelle ou de l'extension, sous réserve de l'application des règles de hauteur ci-dessous, est limitée à une hauteur correspondant à un niveau supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur du bâtiment protégé calculée par référence à l'égout du toit. Au-delà de cette bande, la construction nouvelle ou l'extension est fixée conformément aux règles de hauteur de la zone.

Cette règle ne s'applique pas dans les orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessous ;
- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut-être la même que celle de la construction existante.

Dans l'ensemble de la zone UE, hors secteurs UEa et UEb

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur UEa

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 18 mètres à l'égout et 21 mètres au faîtage.

La hauteur des dispositifs techniques (antennes, cheminées, ...) ne peut excéder 25 mètres.

Dans le secteur UEb

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur des dispositifs techniques (antennes, cheminées, ...) ne peut excéder 25 mètres.

– **Implantation des constructions**

Dans la bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares repérée sur les documents graphiques du règlement (*pièce n°5.2 du PLU*) :

Toute urbanisation en direction du massif est proscrite.

• **Par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans l'ensemble de la zone

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessous à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Soit conformément aux règles ci-dessous ;

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les extensions s'implanteront dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies.

En cas de clôtures protégées, les constructions s'implanteront soit :

- à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies ;
- sur le retrait de l'alignement graphique repéré sur le document graphique.

Lorsqu'une clôture protégée ne couvre pas l'ensemble de la limite avec les voies et emprises publiques de l'unité foncière, les règles d'implantation applicables aux clôtures protégées ne s'appliquent qu'aux constructions situées perpendiculairement à celles-ci, les règles générales de la zone restant applicables aux surplus des limites avec les voies et emprises publiques non protégées.

Dans l'ensemble de la zone UE, hors secteurs UEa, UEb et UEc

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, ou en retrait avec un minimum de 4 mètres.

Dispositions spécifiques aux abords de l'autoroute A14, en dehors des espaces urbanisés :

Toute construction devra s'implanter en retrait des voies et emprises publiques, à une distance de l'alignement de 100 mètres minimum. L'interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans le secteur UEa

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dans le secteur UEb

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques avec un minimum de 6 mètres. Dispositions spécifiques aux abords de la voie RN184, classée en voie à grande circulation :

Toute construction devra s'implanter en retrait des voies et emprises publiques, à une distance de l'alignement de 75 mètres minimum. L'interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par rapport à l'emprise des voies ferrées :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres.

Dans le secteur UEc

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

- **Par rapport aux limites séparatives**

Dans l'ensemble de la zone

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU les extensions des constructions s'implanteront conformément aux règles ci-dessous.

Pour les façades ne respectant pas les marges de recul réglementées ci-dessous, l'extension pourra se faire dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport aux limites séparatives latérales, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée) dans le respect des marges de recul par rapport aux limites séparatives de fond de terrain ci-dessous.

Pour les façades ne respectant pas les marges de recul réglementées ci-dessous par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, l'extension pourra se faire uniquement par extension verticale de la construction, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

Dans l'ensemble de la zone UE, hors secteurs UEa, UEb et UEc

Les constructions s'implanteront, sur tout ou partie de leur(s) façade(s), sur les limites séparatives latérales ou en retrait, la partie de construction de la ou des façade(s) en retrait de la limite séparative devant respecter les marges de recul énoncées ci-après. Elles s'implanteront en retrait des autres limites séparatives.

Dans l'hypothèse d'une implantation en limite séparative, la façade ou partie de façade implantée en limite séparative sera constituée d'un mur aveugle.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade de la construction ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres quand $H<8$ mètres, si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- à la hauteur de la façade de la construction divisée par deux ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres quand $H/2<4$ mètres, si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Dans le secteur UEa

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives.

La marge de recul sera au moins égale à :

- la hauteur de la façade de la construction ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres quand $H<8$ mètres, si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- la hauteur de la façade de la construction divisée par deux ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres quand $H/2<4$ mètres, si la façade est aveugle, comporte des jours de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée et en cas de construction de terrasse.

Dans le secteur UEb

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UEc

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

- **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Dans l'ensemble de la zone

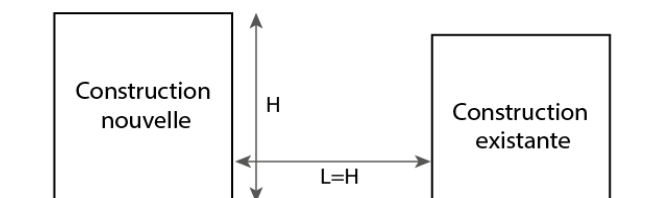
Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles de distances minimales énoncées ci-dessous :

L'extension pourra se réaliser à condition que la distance existante entre les constructions ne soit pas diminuée, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

Dans l'ensemble de la zone UE, hors secteurs UEa et UEb

Les constructions implantées sur une même propriété ne pourront être contiguës. Elles devront respecter les marges de recul suivantes au moins égales :

- à la hauteur de la façade ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres quand $H<8$ mètres, si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- à la hauteur de la façade divisée par deux ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres quand $H/2<4$ mètres, si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.



Dans le secteur UEa

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul minimales suivantes entre tous points des bâtiments en regard :

- la hauteur de la façade de la construction ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres quand $H<8$ mètres, si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- la hauteur de la façade de la construction divisée par deux ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres quand $H/2<4$ mètres, si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Ces dispositions ne sont pas applicables s'agissant des installations techniques dont la proximité est requise pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Dans le secteur UEb

Il n'est pas fixé de règle.

b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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.* »

– **Caractéristiques architecturales**

Les différents murs et éléments de toiture 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.

Façades

Matériaux et couleurs

Les matériaux de façade destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Ouvertures - percements en façade

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnement des ouvertures en façades devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs ou naturels sera recherchée : menuiseries de préférence en bois ou métalliques.

Toitures

Aspect général

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. Elles font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

Forme et pente

La forme et la pente des toitures devront être adaptées aux matériaux de couverture.

Les pentes de toit supérieures à 75° sont interdites.

Les faibles pentes jusqu'à 20° devront être masquées en façade par un bandeau.

Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., soient bien intégrés dans l'environnement immédiat. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

Ouvertures et percements

Les ouvertures en toiture (châssis de toit) restant dans le plan de la toiture (sans saillies) sont autorisées en nombre limité et dès lors qu'elles sont adaptées au style de la construction et s'y intègrent harmonieusement. Leur dimension ne pourra excéder 78 cm x 98 cm et elles seront positionnées verticalement.

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures ou aux décors des façades et de la toiture, ainsi qu'avec ceux des constructions voisines.

Clôtures

En limites des voies et des places publiques

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- d'un soubassement en maçonnerie, dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille ajourée, composée d'une structure dont le dessin principal ne sera pas horizontal et constituée de sections de dimension réduite ou de lattes successives, doublée ou non d'une haie vive ou occulté par un festonnage métallique,
- ou d'une grille, composée d'une structure dont le dessin principal ne sera pas horizontal, doublée ou non d'une haie vive ou occulté par un festonnage métallique.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. *la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

En limites séparatives

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage s'appuyant éventuellement sur un soubassement, doublé d'une haie vive.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre, briques creuses, ...) devront être enduits.

Dispositions diverses

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrées à la construction et ne seront pas préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Elles devront en tout état de cause être invisible de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Sur les bâtiments collectifs, les antennes individuelles sont proscrites, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

Les saillies des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur, toitures végétalisées) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque seront implantés sur les toitures, selon un motif d'ensemble strictement rectangulaire, et seront de finitions mates.

En cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque seront implantés à plat sur la couverture et au plus près de l'égout du toit. Ils ne pourront être implantés sur le brisis des toits à la Mansart.

En cas de toiture terrasse, les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque seront implantés de façon à ne pas dépasser le sommet du garde-corps selon une seule orientation et un seul angle.

– Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Bâti à protéger

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés sur le document graphique pièce n°5.2 et dans le règlement annexe n°5.1.2 du PLU, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- La démolition des constructions n'est autorisée qu'à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité ou si cela concerne des stratifications historiques parasites altérant l'image cohérente de l'ensemble bâti.
- La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables est autorisée dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles ou qu'elles restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou qu'elles répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- La modification partielle est autorisée sur certains éléments, sous réserve d'un projet d'ensemble visant la mise en valeur de l'immeuble, et qu'elle s'inscrive dans le sens d'une restauration ou d'une restitution d'éléments disparus ou sous réserve d'une restitution des gabarits et compositions d'origine.
- Les travaux concernant l'adaptation des locaux, afin d'intégrer les normes d'accessibilité, de sécurité et de confort actuels sont autorisés sans toutefois remettre en cause l'image générale du bâtiment ou dénaturer les éléments de modénature ou de décor des façades, sauf à revenir à un état antérieur plus satisfaisant.

- Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modification d'aspect de la construction, de sa modénature et de son décor. Les façades décorées en aplat ou en relief ne pourront recevoir de surépaisseur masquant les décors. Seuls les panneaux plats pourront recevoir une isolation, sans engendrer de surépaisseur autre que celle d'un enduit isolant fibré, au chanvre par exemple.
- Sur les immeubles ne possédant pas de décor mais une modénature simple (entourages de baies plats et bandeaux par exemple) l'isolation par l'extérieur ne peut s'envisager qu'à la condition de reconstituer la modénature existante y compris la corniche et le débord du toit, tels qu'à l'origine. La modénature sera reconstituée en relief, suivant les formes et dimensions d'origine et en respectant les règles de l'art.
- Les reconstructions ou les reconstitutions de façades et de couverture induites par les démolitions partielles d'éléments parasites doivent s'harmoniser avec le bâtiment initial.
- Les constructions nouvelles contiguës ou ajoutées au bâtiment patrimonial doivent s'harmoniser en termes d'implantation, de volumétrie et de hauteur à celui-ci, tout en préservant son rôle de marqueur (l'architecture existante doit rester dominante) sur la parcelle.
- Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des bâtiments : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques (porches, marquises, bow-windows, balcons, décor extérieur...); s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect, des dimensions, des matériaux d'origine des façades, et des toitures ; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintenir les éléments de décors, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.
- Les menuiseries ou ferronneries ne pouvant être restaurées seront remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine (ou ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que le dit élément).
- Les éléments décoratifs de façade, les impostes, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment ;
- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'ils ont subies ;

Clôtures à protéger

Les clôtures repérées sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU devront être préservées ou restituées dans leur état et leur composition d'origine.

Les portails et portillons inscrits dans ces clôtures seront soit :

- en bois plein sur toute hauteur ;
- en serrurerie avec grille en partie haute.

La création de portail ou de portillon pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Les largeurs des portails ne pourront excéder 3,50 mètres ;
- Les largeurs des portillons ne pourront excéder 1,20 mètre.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

Espaces paysagers protégés

Dans les espaces paysagers protégés sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée (matériaux correspondant à un coefficient d'imperméabilisation unitaire inférieur ou égal à 0,6) ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée (matériaux correspondant à un coefficient d'imperméabilisation unitaire inférieur ou égal à 0,6) ;
- L'aménagement des accès aux constructions, y compris par les véhicules motorisés (matériaux correspondant à un coefficient d'imperméabilisation unitaire inférieur ou égal à 0,6) ;
- Les annexes à la construction principale n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol ;
- les terrasses amovibles de moins de 10 m², n'empêchant pas l'infiltration des eaux dans le sol sous l'emprise de la terrasse.

L'élagage d'entretien, n'impactant pas plus de 1/5 du volume total du houppier dans des proportions équilibrées est autorisé. L'abattage, l'élagage conséquent ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

– **Performances énergétiques et environnementales**

Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

Les efforts réalisés se traduisent par un respect de la réglementation thermique en vigueur.

Seules sont concernées par les dispositions qui suivent les typologies de bâtiment soumises à la réglementation thermique en vigueur.

Pour les constructions comportant plusieurs typologies dont parties d'entre elles ne sont pas soumises à la réglementation thermique, les efforts sollicités par le présent règlement ne couvrent que les typologies soumises à la réglementation thermique.

Pour les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU, l'isolation thermique par l'intérieur sera privilégiée.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération (*Cf. Lexique pour le mode de calcul*)

Les constructions nouvelles et les opérations de réhabilitation lourde justifieront l'atteinte d'une consommation inférieure à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max), telle que définie par la réglementation thermique en vigueur, pour les typologies de bâtiment concernées.

Le recours à une énergie renouvelable ou de récupération (solaire, bois, géothermie, récupération de chaleur sur les eaux de douches...) est obligatoire (production de chaleur ou d'électricité).

En cas de desserte par un réseau de chaleur, le raccordement de toute opération nouvelle à ce réseau de chaleur est obligatoire. Une dérogation est possible si l'opération justifie l'atteinte d'une consommation annuelle d'énergie primaire réglementaire pour le chauffage et l'ECS inférieure à 30 kWhEP/m² pour l'habitat et inférieure à 25 kWhEP/m² pour les autres bâtiments.

Récupération des eaux pluviales

Les constructions neuves doivent intégrer un volume de stockage (cuve, citerne souple, ...) pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation : Volume de stockage (en m³) ≥ 0,007 * Surface d'espaces végétalisés (en m²).

Gestion des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète d'une construction (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire (*cf. annexes du présent règlement*).

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS– **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** (Cf. *Lexique pour le mode de calcul*)**Dans l'ensemble de la zone UE hors secteur UEc**

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 80% par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 20%.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,3.

Dans le secteur UEc

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 90% par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 10%.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,15.

– **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus. Ils devront comporter au moins un arbre (parmi les essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement) par tranche entamée de 100 m².

La plantation d'espèces envahissantes est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

Dans le cas où des aménagements autorisés (assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt) sont réalisés dans les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, ils doivent présenter une valeur écologique élevée :

- Les coupes sont autorisées pour maintenir ou conforter une lisière étagée.
- Les essences plantées sont régionales et adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. *la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). La plantation d'espèces envahissantes est interdite.
- Les aménagements, en particulier les cheminements, sont perméables.

– **Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23****Les arbres remarquables**

L'abattage des arbres remarquables est interdit sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, avec compensation par un ou plusieurs arbres déjà formés (minimum 3m de hauteur), en nombre équivalent au nombre d'arbres abattus, sur la même unité foncière, d'essence similaire ou de même développement (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement).

Les travaux au pied d'un arbre remarquable ou d'un bouquet d'arbres sont interdits sur une surface délimitée par la projection au sol du houppier ou à minima un rayon de 10m depuis le centre de l'arbre. Toutefois la création de voirie perméable, ne portant pas atteinte au système racinaire est autorisée ainsi que des travaux d'aménagement de l'espace public et de desserte par les réseaux, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie de l'arbre remarquable et n'altèrent pas sa qualité sanitaire.

Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Les espaces paysagers protégés

Toutes les surfaces en pleine terre sont conservées, avec une logique de continuité herbacée au sol.

L'élagage d'entretien, n'impactant pas plus de 1/5 du volume total du houppier dans des proportions équilibrées est autorisé. L'abattage, l'élagage conséquent ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Aucune construction n'est autorisée, sauf celles à usage de stockage d'outillage (emprise au sol maximale de 5 m²).

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

– **Espaces Boisés Classés**

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

– **Eaux pluviales et de ruissellement**

Pour redonner sa place au cycle de l'eau en ville, l'infiltration en place et le cheminement et stockage des eaux pluviales à ciel ouvert sont privilégiées. L'infiltration concentrée (noue ou bassin infiltrant, puits) est soumise aux précautions d'usage liées à la nature des sols (en particulier la présence d'argiles).

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement total des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux en cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Avant tout rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales potentiellement polluées (et notamment celles issues des parcs de stationnement et des voiries), un système de dépollution adapté aux volumes à traiter doit être mis en place (phytoremédiation ou débourbeur + dégraisseur).

– **Clôtures**

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson). Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture. L'obturation est interdite.

d. STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout changement de destination ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hôtels", "autres hébergements touristiques" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (SDP), le nombre de places exigibles, pour une opération de 60 m² de surface de plancher (SDP), est de deux places.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Caractéristiques des places de stationnement pour les véhicules motorisés :

Les dimensions des places seront au minimum de :

- 5,00 mètres x 2,40 mètres (libre de tout obstacle) + 5,00 mètres de dégagement,
- 5,00 mètres x 3,30 mètres (libre de tout obstacle) + 5,00 mètres de dégagement pour les personnes à mobilité réduite).

Ainsi les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées.

A partir de 5 places exigibles, 50 % des places exigibles devront être closes et couvertes (réalisées dans le volume de la construction ou dans une construction annexe) sauf pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pour lesquels il n'est pas exigé de places closes et couvertes.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique. Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, lorsque le linéaire de façade sur la voie est inférieur à 30 mètres. Au-delà de 30 mètres, deux accès sont autorisés.

Normes de stationnement des véhicules motorisés :

Destination	Sous destination	Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte	Périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte	
Habitation	Logement	Studio : 1 place T2 et + : 2 places 1 place par logement locatif financé par l'Etat (LLS, LLI)	1 place par logement 0,5 place par logement locatif financé par l'Etat (LLS, LLI)	
	Hébergement	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m ² de SDP	1 place par tranche de 40 m ² de SDP	
	Restauration			
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres	
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres	
	Cinéma	1 place par tranche de 10 fauteuils	1 place par tranche de 15 fauteuils	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m ² de SDP	1 place par tranche de 55 m ² de SDP	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations	Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Enseignement :	Enseignement :	Enseignement :
		1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe	1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe	1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe
		Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres	Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres	Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres
		Etablissements destinés à la petite enfance : 1 place par niveau d'âge	Etablissements destinés à la petite enfance : 1 place par niveau d'âge	Etablissements destinés à la petite enfance : 1 place par niveau d'âge
		Il n'est pas imposé de places de stationnement pour les locaux annexes ou accessoires aux activités des sous-destinations ci-dessus.	Il n'est pas imposé de places de stationnement pour les locaux annexes ou accessoires aux activités des sous-destinations ci-dessus.	Il n'est pas imposé de places de stationnement pour les locaux annexes ou accessoires aux activités des sous-destinations ci-dessus.
Salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 10 personnes *	1 place par tranche de 20 personnes *		
Équipements sportifs	1 place par tranche de 50 personnes *	1 place par tranche de 100 personnes *		
Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 10 personnes *	1 place par tranche de 20 personnes *		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	SDP totale inférieure ou égale à 1000 m ² : 1 place par tranche de 100 m ² de SDP SDP totale supérieure à 1000 m ² : 1 place par tranche de 120 m ² de SDP	SDP totale inférieure ou égale à 1000 m ² : 1 place par tranche de 100 m ² de SDP SDP totale supérieure à 1000 m ² : 1 place par tranche de 120 m ² de SDP	
	Entrepôt	SDP totale inférieure ou égale à 3000 m ² : 1 place par tranche de 200 m ² de SDP SDP totale supérieure à 3000 m ² : 1 place par tranche de 300 m ² de SDP	SDP totale inférieure ou égale à 3000 m ² : 1 place par tranche de 200 m ² de SDP SDP totale supérieure à 3000 m ² : 1 place par tranche de 300 m ² de SDP	
	Bureaux	1 place par tranche de 55 m ² de SDP	1 place par tranche de 55 m ² de SDP avec une norme plafond imposée de 1 place par tranche de 45 m ² de SDP	

	Centre de congrès et d'exposition	1 place par tranche de 50 personnes *	1 place par tranche de 100 personnes *
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

* Comptabilisés à partir de l'effectif maximum susceptible d'être admis simultanément dans l'établissement recevant du public.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
 - Habitation comportant plus de trois logements,
 - Bureaux,
 - Commerce et d'activité de services d'une surface de plancher de plus de 150 m²,
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Toute extension ou évolution de la construction entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 100 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute extension d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hôtels", "autres hébergements touristiques" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Normes de stationnement des vélos :

	Norme plancher
Habitat collectif	<p><u>Logements jusqu'à deux pièces principales :</u> 0,75 m² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m²)</p> <p><u>Logements de plus de deux pièces principales :</u> 1,5 m² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m²)</p>
Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de SdP
Constructions destinées aux commerces et activités de service	1 place pour 10 employés
Industrie	1 place pour 10 employés
Constructions d'équipement publics ou d'intérêt collectif	<p><u>Equipements publics :</u> 1 place pour 10 employés</p> <p><u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves - Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves - Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1,5 places pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)

Dans l'ensemble de la zone UE, hors secteurs UEa et UEc

Toute place de stationnement des véhicules motorisés non couverte doit être traitée de manière perméable.

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

a. **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

– Accès et voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

La longueur des voies privées en impasse et des accès particuliers, cumulée, ne peut excéder 50 mètres.

Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si l'impasse n'assure la desserte que d'une construction individuelle.

b. **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions de schéma d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques.

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration, conformément aux dispositions des articles R.111-8 et suivants du code de l'urbanisme, et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet de la part de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

Toutefois en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration
- Les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires
- Il est en adéquation avec la nature du sol
- Il est conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service

– Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute opération nouvelle doit respecter un rejet au réseau d'assainissement limité à 1 L/s.ha pour une pluie décennale.

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.