



DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE
VILLE DE LOGNES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité n°2

3 – Règlement (modifié)



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 15/12/2025 approuvant la mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Nicolas Delaunay
Maire de Lognes

Approbation :
14 mai 2007

Modifications :
Modification n°1 – 22 novembre 2010
Modification n°2 – 17 décembre 2012
Modification n°3 – 8 avril 2019
Modification n°4 – 30 septembre 2018

Mise en compatibilité :
Déclaration de projet secteur Centrex – 29 mai 2017

Mises à jour :

Mise à jour n°1 – 21 janvier 2011
Mise à jour n°2 – 10 décembre 2012
Mise à jour n°3 – 21 septembre 2016
Mise à jour n°4 – 20 décembre 2019
Mise à jour n°5 – 17 décembre 2021
Mise à jour n°6 – 8 juin 2022
Mise à jour n°7 – 23 mars 2023
Mise à jour n°8 – 19 juillet 2024
Mise à jour n°9 – 30 janvier 2025
Mise à jour n°10 – 23 septembre 2025

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Cette zone possède une vocation principalement résidentielle, sous forme d'habitat collectif, mais accueille également des activités compatibles avec l'habitat (activités tertiaires, services et commerces), en particulier dans les centres de proximité.

Cette zone comporte deux secteurs :

- **un secteur** dénommé **UCa**, où la proximité immédiate de zones pavillonnaire ou du village de Lognes a conduit à limiter la hauteur maximale autorisée des constructions.
- **un secteur** dénommé **UCb**, qui correspond au périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation en vue de l'opération de renouvellement urbain et de réaménagement du secteur Centrex. Ce secteur, compris entre le boulevard du Mandinet, la rue Bouquet et la rue du Village, bénéficie de dispositions particulières aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement.
- **un secteur** dénommé **UCc**, qui correspond au périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation en vue de la reconversion du site de l'ancien lycée provisoire. Ce secteur, compris entre le mail le Corbusier, la rue Gabriel et l'impasse Jules Saulnier, bénéficie de dispositions particulières aux articles 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 15 du présent règlement.

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ou forestières ;**
- **Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ;**
- **Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, à l'exception de celles autorisées à l'article UC.2 ;**
- **Les constructions ou installations à usage d'activités commerciales dans le secteur UCc ;**
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration, à l'exception de ceux autorisés à l'article UC.2 ;**
- **Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts ;**

- **Les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction ou de voiries ;**
- **Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;**
- **L'aménagement de terrains de camping et caravanning**, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs ;
- **Le stationnement de caravanes** en dehors des aires réservées à cet effet, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, qui n'ont pas de rapport direct avec la réalisation de travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de voirie ou réseaux divers ;
- **Les dépôts à l'air libre et les décharges de toute nature ;**
- **L'ouverture et l'exploitation des carrières.**

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article UC.1, ainsi que celles citées ci-dessous, sont autorisées **sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances** prescrites au paragraphe 2.3. de cet article.

2.1. Rappels :

- **Les travaux de ravalement** sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les travaux d'édification ou de modification de clôtures** sont soumis à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol**, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles L.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions définies ci-dessous :

- **Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales**, à condition :
 - qu'elles n'occasionnent aucune nuisance ou danger incompatibles avec la proximité d'habitat,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages urbains ;
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement, soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration**, à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.3. Protections, risques et nuisances :

Isolement acoustique des bâtiments contre le bruit aux abords des voies de transports terrestres :

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des aérodromes :

Le territoire communal de Lognes est couvert par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Lognes-Emerainville, annexé au présent PLU (voir annexe 9). Conformément aux dispositions des articles L.112-10 et suivants du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. De plus, les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

Risques liés aux effets de la sécheresse sur les constructions :

Il est rappelé que la commune de Lognes est soumise au risque de retrait-gonflement des sols argileux. Les constructeurs sont invités à se référer à la carte des aléas dressée par le BRGM et à définir les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain (voir annexe II du règlement).

ARTICLE UC.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination du trafic engendré par l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles envisagé.

3.1. Accès

3.1.1. Pour être constructible, **un terrain doit avoir un accès** à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

A défaut, le propriétaire du terrain doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-13 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, les accès directs aux parcelles sont interdits à partir de la RD 499.

3.1.2. En dehors de ces axes, les accès directs de toute parcelle sur les voies publiques ou privées riveraines sont autorisés, sous réserve que la capacité de ces voies soit adaptée au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé.

La sécurité des usagers et le bon fonctionnement de la circulation doivent être garantis. Cette sécurité sera appréciée compte tenu notamment de la nature des activités, de la localisation des accès, de leur configuration et de leur aménagement, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent également présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques peuvent être exigés.

3.1.3. Il n'est autorisé qu'**un seul accès automobile par unité foncière**, sauf pour les unités foncières traversantes ou, dans le secteur UCc, celles bordées par plusieurs voies, pour lesquelles un accès sur chacune des voies sera envisageable. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie ou les voies où la gêne pour la circulation est moindre. Ainsi, pour des raisons de sécurité, l'accès se fera de préférence depuis les voies adjacentes au réseau départemental très circulé.

3.1.4 **Aucun accès carrossable ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.**

Afin d'éviter les arrêts sur voirie, les accès créés sur une voirie départementale auront une largeur minimum de 6 m.

3.1.5 Constructions existantes :

Les dispositions de l'article 3.1.4 ne sont pas applicables aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU. Néanmoins, les conditions d'accès existantes ne doivent pas être réduites.

3.1.6 Les rampes d'accès aux parkings souterrains doivent être intégrées aux bâtiments.**3.2. Voies nouvelles****3.2.1.** Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours, de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si **leur emprise est au moins égale à :**

- **8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres**, lorsqu'elles sont à double sens.

Cette emprise peut être réduite à 6 mètres minimum, avec une chaussée de 3,50 mètres, pour les voies à double sens d'une longueur inférieure à 50 mètres ou pour les voies à sens unique.

Cette largeur peut être réduite à 3,50 mètres pour les appendices d'accès desservant un seul volume de construction.

3.2.2. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément effectuer leurs manœuvres.

ARTICLE UC.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. L'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous pression et présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

Le réseau d'assainissement de la commune est de type séparatif.

L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les installations doivent être conformes aux prescriptions de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne, compétente en matière d'assainissement sur le territoire communal et au règlement du service d'assainissement en vigueur.

L'obtention d'un certificat de conformité est obligatoire lors de toute nouvelle construction.

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par des canalisations souterraines, dans le respect de ses caractéristiques et de la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales et autres eaux usées de toute nature, qui doivent être épurées, n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un prétraitement approprié, conformément à l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.2.2. Eaux pluviales

Afin d'éviter la saturation des réseaux et les phénomènes de débordement, les aménagements doivent, dès leur conception et au maximum, intégrer des dispositions dites « alternatives » favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (stockage et infiltration naturelle des eaux pluviales sur le terrain, limitation des surfaces imperméabilisées, ...) sans raccordement au réseau public. Il s'agit d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales.

Seules les eaux tombées directement sur les espaces plantés et les toitures peuvent être absorbées sur place.

A défaut, lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement sera rejeté dans le réseau public, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

Les pissettes (barbacanes) servant à l'évacuation des eaux pluviales des balcons ou des loggias sont interdites. L'évacuation des eaux pluviales doit obligatoirement se faire par des descentes d'eaux pluviales situées en fond de balcons ou de loggias.

Les eaux résiduaires industrielles ne doivent en aucun cas être mélangées aux eaux pluviales.

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

4.3. Gestion du stockage des déchets

4.3.1. Dans le secteur UCc :

Les constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être pourvues de **points d'apport volontaire (PAV)** dans le respect des normes en vigueur fixées par le gestionnaire de la collecte des déchets (SIETREM) de manière à notamment permettre le tri sélectif et à faciliter la collecte des ordures ménagères.

4.3.2. Dans le reste de la zone :

La collecte des déchets ménagers est organisée, dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif.

Les constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être pourvues d'**au moins un local destiné à entreposer les différentes catégories de déchets** et réalisé conformément aux dispositions de l'article UC.11.

Il doit être suffisamment dimensionné en fonction des besoins générés par le projet et être intégré dans le projet architectural et paysager.

Il doit être d'un accès facile pour les usagers et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte. Pour ce faire, **il doit être situé en rez-de-chaussée**, de préférence en accès direct sur le domaine public.

Les locaux de stockage des conteneurs d'ordures ménagères doivent avoir les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local indépendant doit être aménagé pour les locaux d'activité.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage peuvent être mutualisés à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Ils feront nécessairement l'objet d'un traitement architectural et paysager approprié.

Lorsqu'elles sont nécessaires, les **aires collectives de ramassage et de stockage des déchets** seront cachées à la vue par un aménagement approprié.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

4.4. Les dessertes électriques et de télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les dessertes électriques et téléphoniques, ainsi que toutes dessertes câblées, doivent être enfouies.

Les coffrets techniques et les compteurs doivent être intégrés aux murs de façades en cas d'alignement ou dans un élément maçonné intégré à la clôture, conformément aux dispositions de l'article UC.11.

ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans le secteur UCb :

6.1.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'**alignement** ou à la limite d'emprise des voies privées ;
- soit avec un **recul minimum de 4 m**, calculé en tout point de la façade de la construction, par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises et voies publiques ou privées.

6.1.2. Les saillies (balcons, bow-windows, corniches, ...) sont autorisées en surplomb des emprises et voies publiques, sous réserve :

- d'avoir une profondeur de 0,80 m maximum,
- qu'elles soient placées à 4 m minimum du sol naturel.

6.2. Dans le secteur UCc :

6.2.1. Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit à l'**alignement** ou à la limite d'emprise des voies privées ;
- soit avec un **recul minimum de 2 m**, calculé en tout point de la façade de la construction, par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises et voies publiques ou privées.

6.2.2. Les surplombs sur le domaine public sont interdits.

Les saillies (balcons, bow-windows, ...) sont autorisées en surplomb des marges de recul, à partir du niveau R+1 et à condition d'avoir une profondeur maximum de 1,80 mètre.

Les édicules de ventilation des parkings souterrains sont interdits dans les marges de recul.

6.3. Dans le reste de la zone :

Les constructions doivent être implantées :

- soit **à l'alignement** ou à la limite d'emprise des voies privées ;
- soit **en recul minimum de 3 mètres**, calculé en tout point de la façade de la construction, par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées.

6.4. Isolation thermique par l'extérieur (ITE)

La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur en saillie des façades est autorisée au nu de la façade des constructions existantes, dont l'implantation ne répond pas aux dispositions ci-dessus, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation définies aux 6.1., 6.2. et 6.3.

6.5. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans le secteur UCb :

7.1.1. Les constructions peuvent être implantées soit sur une, soit sur deux limites séparatives de propriété, soit en retrait d'une ou plusieurs de ces limites.

En cas de retrait, la distance entre les constructions, calculée horizontalement en tout point de la façade, par rapport aux limites séparatives doit être **au moins égale à :**

- **6 mètres**, si la façade comporte des baies transparentes ;
- **3 mètres**, si la façade est aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

7.1.2. En surplomb des marges de retrait par rapport aux limites séparatives, les **saillies** sont autorisées à condition :

- d'avoir une profondeur de 0,80 m maximum,
- qu'elles soient placées à 4 m minimum du sol naturel.

7.2. Dans le secteur UCc :

7.2.1. En limite séparative sud, les constructions doivent être édifiées en ordre continu afin de préserver un cœur d'îlot calme. Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de **10 mètres par rapport aux emprises des voies du RER**, et

dans le respect des dispositions de l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de l'ancien lycée provisoire**.

7.2.2. Sur les autres limites séparatives, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative pour les parties de façades aveugles,
- soit en retrait pour les parties de façades comportant des ouvertures.

En cas de retrait, la distance entre les constructions et la limite séparative, calculée horizontalement en tout point de la façade, doit être **au moins égale à 4 mètres**.

7.3. Dans le reste de la zone :

Les constructions peuvent être implantées soit sur une, soit sur deux limites séparatives de propriété, soit en retrait d'une ou plusieurs de ces limites.

En cas de retrait, la distance entre les constructions, calculée horizontalement en tout point de la façade, par rapport aux limites séparatives doit être **au moins égale à :**

- **la hauteur de la façade**, avec un minimum de **8 mètres**, si la façade comporte des baies transparentes ;
- **½ de la hauteur de la façade**, avec un minimum de **2,50 mètres**, si la façade est aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.
Pour les annexes, cette distance peut être réduite à 1 mètre.

7.4. Isolation thermique par l'extérieur (ITE)

A l'intérieur de la marge de retrait, la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur en saillie des façades est autorisée au nu de la façade des constructions existantes, dont l'implantation ne répond pas aux dispositions ci-dessus, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation définies aux 7.1., 7.2. et 7.3.

7.5. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus, à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et que la façade soit aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Dans le secteur UCb :

8.1.1. La construction de plusieurs bâtiments contigus sur une même unité foncière est autorisée.

8.1.2. En cas de construction de bâtiments non contigus ou de corps de bâtiments en vis-à-vis, la distance, calculée horizontalement, en tout point de la façade des constructions en regard (obstacles de peu d'emprise, tels que souches de cheminées, gaine d'ascenseurs, etc., exclus), doit être **au moins égale à** :

- **12 mètres**, si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies transparentes ;
- **8 mètres**, si seule l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des baies transparentes ;
- **4 mètres**, si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles ou ne comportent que des baies fixes et opaques.

8.2. Dans le secteur UCc :

8.2.1. La construction de plusieurs bâtiments contigus sur une même unité foncière est autorisée.

8.2.2. En cas de construction de bâtiments non contigus, de corps de bâtiments en vis-à-vis ou de retraits / redents ponctuels, la distance, calculée horizontalement en tout point de la façade des constructions en regard (obstacles de peu d'emprises, tels que souches de cheminées, gaines d'ascenseurs, etc., exclus), doit être **au moins égale à** :

- **8 mètres**, si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies transparentes ;
- **4 mètres**, si seule l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des baies transparentes ou si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles ou ne comportent que des baies fixes et opaques.

8.3. Dans le reste de la zone :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus ou de corps de bâtiments en vis-à-vis, sur une même propriété est autorisée, à condition que la distance calculée horizontalement en tout point de la façade des constructions en regard (obstacles de peu d'emprise, tels que souches de cheminées, gaine d'ascenseurs, etc., exclus), soit **au moins égale à** :

- **la hauteur de la façade la plus élevée**, avec un minimum de **8 mètres**, si l'une des façades comporte des baies transparentes ;
- **la ½ de la hauteur de la façade la plus élevée**, avec un minimum de **2,50 mètres**, si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles ou ne comportent que des baies fixes et opaques.

8.4. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions d'implantation définies ci-dessus,

à condition qu'elles soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et que l'une des façades soit aveugle ou ne comporte que des baies fixes et opaques.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dans le secteur UCb :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles ne peut excéder **50% de la superficie de l'unité foncière**, déduction faite des éventuelles surfaces concernées par des emplacements réservés.

L'emprise au sol définie à l'alinéa précédent peut être augmentée de 5%, à condition que ces 5% supplémentaires soient dédiés à des balcons. Elle peut également être augmentée de 10%, lorsque des constructions à usage de commerces ou de services sont implantées en rez-de-chaussée d'immeuble.

En outre, en raison de la topographie du terrain, les surélévations des dalles de parking en superstructure seront exclues du calcul de l'emprise au sol, à condition qu'elles soient aménagées en espace paysager et ne représentent pas plus de 5% de la superficie de l'unité foncière.

9.2. Dans le secteur UCc :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles ne peut excéder **40% de la superficie de l'unité foncière**.

9.3. Dans le reste de la zone :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans le secteur UCa :

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser **12 mètres**.

Cette hauteur sera mesurée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel de l'unité foncière.

10.2. Dans le secteur UCb :

L'épannelage des constructions doit être compatible avec l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Centrex**.

De plus, la hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser **18,50 mètres**, au faitage ou à l'acrotère.

Cette hauteur sera mesurée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel de l'unité foncière.

Pour les constructions de plus de quatre niveaux, le dernier niveau doit être traité en attique, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la façade du niveau inférieur donnant sur l'espace public.

10.3. Dans le secteur UCc :

L'épannelage des constructions doit être compatible avec le plan d'épannelage de l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de l'ancien lycée provisoire**.

De plus, la hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser **21 mètres**, à l'acrotère ou au faitage (soit R+4+C ou R+4+Attique).

10.4. Dans le reste de la zone :

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser **21 mètres**.

Cette hauteur sera mesurée à partir d'un niveau de référence, correspondant à la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel de l'unité foncière.

10.5. Constructions existantes

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées ci-dessus, les travaux de modifications, d'aménagement et d'extension sont autorisés, à condition qu'ils restent dans les volumes existants.

10.6. Isolation thermique par l'extérieur (ITE)

La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée au 10.1., 10.2. et 10.3.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
--

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

L'aspect extérieur des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'environnement urbain et paysager de la commune, en particulier dans le cas de réalisations situées en bordure d'espaces boisés ou paysagers.

Chaque ensemble de construction fera l'objet d'une composition générale qui doit notamment prendre en compte les perspectives et les vues principales depuis les espaces publics.

Le plus grand soin doit être apporté à la qualité architecturale des constructions, au traitement des façades (nature des matériaux utilisés, coloration, etc.) et à l'aménagement paysagé des espaces extérieurs, en liaison avec les constructions et les espaces publics avoisinants.

Les styles étrangers à la région et les pastiches sont interdits.

Les extensions ou modifications de constructions existantes ainsi que les constructions annexes doivent tenir compte de la composition d'ensemble de la construction existante, de par leurs formes, leurs gabarits, mais également les matériaux et les couleurs employés.

Dans le secteur UCc, l'aspect des constructions nouvelles devra également respecter les grands principes définis par l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de l'ancien lycée provisoire**.

11.2. Le traitement des façades (matériaux, coloration, ...) :

11.2.1. Les différentes façades d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, tant dans leur dessin que dans le choix des matériaux. Elles doivent être simples et ordonnées de manière à respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures

11.2.2. Les façades latérales ou arrière des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales, que ce soit dans le dessin des façades ou le choix des matériaux.

Les façades aveugles doivent faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager particulier, permettant de limiter leur impact sur le paysage environnant.

11.2.3. Les rampes d'accès aux parkings souterrains doivent être intégrées aux bâtiments.

De plus, **dans le secteur UCc, les portes de garages, les portes et grilles de ventilations** des locaux techniques, des transformateurs ou des chaufferies doivent être intégrées dans l'écriture générale de la façade du rez-de-chaussée.

Les sorties d'escaliers, les escaliers ou ascenseurs permettant l'accès aux bâtiments, y compris aux parkings souterrains, doivent également être intégrés dans le volume construit.

11.2.4. Les modifications effectuées sur un bâtiment ne doivent pas être faites au coup par coup, mais en tenant compte de la composition de l'ensemble de l'édifice.

Les façades des extensions doivent s'intégrer harmonieusement à l'existant.

11.2.5. Les façades doivent être réalisées en un nombre limité de matériaux, dont la nature et les coloris s'harmonisent avec leur environnement naturel ou construit. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les revêtements en ciment gris, la peinture de la pierre et des briques sont interdits.

Lorsque des matériaux de remplissage destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, parpaings agglomérés, béton de gravillons lavés, etc.) sont utilisés, ils ne peuvent rester sans enduit sur les parements extérieurs des murs.

11.2.6. Les ravalements doivent respecter les prescriptions définies au 11.2.4. Ils doivent être réalisés en utilisant des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.

De plus, **dans le secteur UCc**, les couleurs vives sont déconseillées au profit de couleurs naturelles, favorisant l'insertion paysagère des bâtiments.

11.2.7. Les blocs de climatisation doivent de préférence être apposés sur des façades ne donnant pas sur l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale particulièrement soignée, de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

11.2.8. Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

11.2.9. Les volets roulants doivent être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation. Aucun coffrage ne doit apparaître à l'extérieur du bâtiment.

11.3. Les toitures :

11.3.1. Les toitures doivent être traitées avec la même qualité architecturale que les façades des constructions.

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.3.2. En cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

L'utilisation de la tôle ondulée, du fibrociment et des membranes en PVC est interdite.

- 11.3.3. Les réfections de toiture** doivent être effectuées dans les mêmes matériaux et dans les mêmes teintes que ceux existants, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.
- 11.3.4.** Pour l'éclairage des parties sous combles, **les châssis de toit** sont autorisés à condition d'être entièrement encastrés dans la toiture. Dans le cas où plusieurs châssis de toit sont réalisés sur un même pan de toiture, ils doivent avoir la même hauteur.
- 11.3.5.** Les **panneaux solaires** sont autorisés, à condition d'être intégrés aux pentes de la toiture et de ne pas être visibles depuis l'espace public.
- 11.3.6.** Les parties de construction édifiées en superstructures et les **édifices de matériels techniques** (tels que cheminées, machineries d'ascenseur, de réfrigération, de climatisation, sortie de secours, ...) doivent être intégrées dans la composition du bâtiment. L'usage de coffre, de pare-vue ou d'encoffrement s'intégrant dans l'ensemble du bâti sera privilégié.
- 11.3.7.** De même, les **garde-corps et lignes de vie** situés sur les toitures terrasses doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment et faire l'objet d'un traitement spécifique. Ils doivent de préférence être dissimulés par un acrotère horizontal et ne pas être visibles depuis les espaces publics.

11.4. Les extensions et les annexes :

Les logements existants peuvent être agrandis par des extensions, vérandas, fermetures de porche, fermetures de loggias, etc. Ces extensions doivent être réalisées en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les vérandas et autres volumes rapportés doivent être liés à la volumétrie du bâtiment, dans leurs formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, afin de le compléter sans le dénaturer.

Les menuiseries des extensions seront de couleur identique à celles de la façade. Les parties maçonnées, lorsqu'elles existent, doivent être enduites dans la même teinte que celle des façades de la construction principale.

Les abris de jardin ne sont autorisés que dans les jardins privatifs des logements individuels ou des logements collectifs situés en rez-de-chaussée.

11.5. Les clôtures :

11.5.1. La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 2 mètres.

Toutefois, le long des infrastructures de transport ferroviaire, cette hauteur peut être portée à 2,50 mètres, pour des raisons de sécurité.

11.5.2. En bordure de voies, les clôtures doivent être implantées à l'alignement et constituées :

- soit par un **muret**, protégé par un chapeau, d'une hauteur maximum de 0,50 mètre, enduit ou recouvert d'un parement, appareillé en lits horizontaux, **surmonté d'un barreaudage** métallique vertical ;
- par un **barreaudage** métallique vertical, toute hauteur.

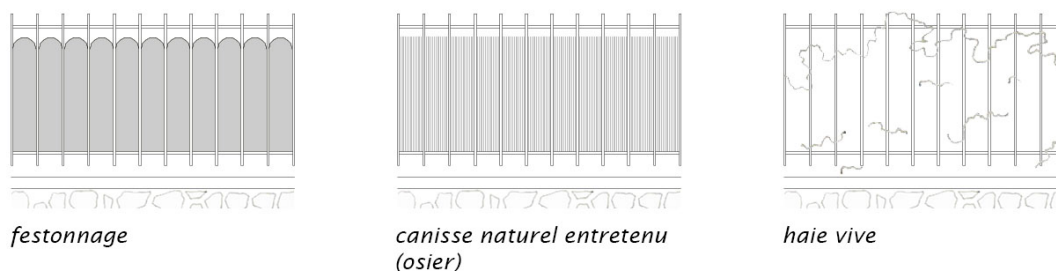
Pour permettre l'installation des **coffrets techniques** (GDF, EDF, ...) et/ou des boîtes aux lettres, il peut être réalisé un élément maçonné de la hauteur nécessaire à leur intégration, sur une largeur maximum de 1 m.

L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets doivent être en harmonie, avec les clôtures et les façades des constructions.

Les dispositifs occultants sont autorisés, à condition d'être constitués soit :

- par une **haie végétale**, entretenue et taillée régulièrement de manière à ne pas dépasser la traverse haute de la grille ;
- par une **grille en tôle festonnée**, de couleur identique à la clôture ;
- par un **canisse en osier** ;
- par une **haie à feuillage artificiel**.

Ces dispositifs doivent être posés sur la face interne du barreaudage. Un espacement doit être prévu, d'une part entre le couronnement du muret et le dispositif, d'autre part entre le dispositif et la traverse haute du barreaudage.



11.5.3. Sur les limites séparatives, les clôtures peuvent être soit :

- de même nature que les clôtures en bordure de voie ;
- constituées de **panneaux occultants** en bois ou composite, de couleur foncée (brun, marron, gris) ;
- constituées d'un **grillage rigide** en treillis soudés, éventuellement doté de lamelles occultantes en bois et/ou doublé de haies végétales ou à feuillage artificiel.

11.5.4. Sur les limites de fond de jardins donnant sur une voie, les clôtures doivent être :

- soit de même nature que les clôtures en bordure de voie ;
- soit constituées d'un **muret**, protégé par un chapeau, d'une hauteur maximum de 0,50 mètre, enduit ou recouvert d'un parement appareillé en lits horizontaux, **surmonté d'un grillage** rigide en treillis soudés, doublés de haies végétales ou à feuillage artificiel.

11.5.5. Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...), ainsi que les écrans de tôles, les brises vues ou canisses en plastique, les haies artificielles

imitation thuyas, les bâches quelle que soit leur nature, ainsi que les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, sont formellement interdits.

11.5.6. Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement et la reconstruction à l'identique des murs de maçonnerie existants seront admis.

11.5.7. Les portillons et portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture sur voie, de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

La largeur des portails doit être comprise entre 3 mètres et 3,50 mètres.

Dans le secteur UCc, cette largeur pourra aller jusqu'à 5 mètres pour les accès pompiers.

11.5.8. Dans le secteur UCc, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune en intégrant des passages au sol d'au moins 11x11 centimètres tous les 10 mètres de linéaire de clôture.

11.6. Les constructions techniques :

Les constructions techniques, telles que transformateurs d'énergie électrique, détendeurs de gaz, etc., ne peuvent être édifiées dans les marges de recul. Elles doivent être de préférence intégrées aux bâtiments principaux. De plus, elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration au cadre bâti et paysager.

11.7. Le mobilier urbain, enseigne, publicité sigles ou raisons sociales :

Les supports d'enseignes, enseignes et autres signalétiques doivent être conformes aux dispositions du Code de l'Environnement. Leurs dimensions, matériaux et coloris doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti.

Il est interdit d'apposer des dispositifs d'enseignes, de pré-enseignes ou publicitaires sur les clôtures, en dehors des espaces créés à cet effet.

11.8. Les systèmes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques:

Les systèmes individuels ou collectifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisés, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale du bâtiment.

A ce titre, toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre pour minimiser leur impact visuel. Ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère particulièrement soignée, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Un regroupement des installations sur une même structure est demandé au minimum par immeuble.

11.9. Dispositions diverses :

Les locaux, aires de ramassage ou de stockage des déchets seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils seront masqués à la vue par un aménagement approprié et traités en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement des espaces extérieurs.

Le stockage se fera soit :

- dans des constructions, annexes ou non, couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment et faisant l'objet d'un traitement architectural qualitatif,
- soit dans des aires entourées de végétations.

ARTICLE UC.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement de surface doivent être paysagées, conformément aux dispositions de l'article UC.13. De plus, elles ne peuvent être aménagées dans les marges de recul par rapport à l'espace public.

12.1. Règles générales

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos, correspondant aux besoins propres des constructions ou installations, **doit être assuré en dehors des voies et espaces publics**, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols.

A cet effet, il sera réalisé sur le terrain propre de l'opération le nombre de places minimum fixé au 12.4.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- acquisition ou concession de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement, situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible,

compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale (CDAC), l'emprise au sol des surfaces des aires de stationnement (bâties ou à l'air libre) doit être inférieure ou égale aux trois quarts de la surface de plancher affectée au commerce.

De plus, ces aires de stationnement doivent comporter des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration ou l'évaporation des eaux pluviales.

12.2. Pour le stationnement des véhicules motorisés

12.2.1. Dimensions des places de stationnement motorisées

Tout emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

	Automobile	Emplacement PMR	Deux-roues motorisés
Longueur minimale	5,00 m	5,50 m 6,20 m en cas de garage fermé ou de box	2,50 m
Largeur minimale	2,50 m 2,80 m en cas d'obstacle des deux côtés de la place (poteau, mur,...), de garage fermé ou de box.	3,30 m pour les garages fermés, les box et les places isolées 2,50 m + 0,80 m + 2,50 m pour les places groupées 	1,25 m
Dégagement minimal	6 m 7 m pour les parkings des commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale	6 m	2,20 m

12.2.2. Installations de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments neufs

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les parcs de stationnement doivent comporter un **nombre de places destinées aux véhicules automobiles et deux roues**, conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule

électrique ou hybride rechargeable et disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations d'électricité.

Ces dispositions s'appliquent à tout bâtiment neuf :

- à usage principal d'**habitation groupant au moins deux logements** et équipés d'un parc de stationnement clos et couvert ;
- à usage **industriel ou tertiaire**, équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- accueillant un **service public** et équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public ;
- constituant un **ensemble commercial**, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle.

Destination des constructions	Nombre de places raccordables
Habitations	– parc de stationnement $\leq$ 40 places : 50 % des places de stationnement motorisés doivent être raccordables ; – parc de stationnement $>$ à 40 places : 75 % des places de stationnement doivent être raccordables ; avec un minimum de 1 place.
Service public Industrie Tertiaire	– parc de stationnement $\leq$ à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ; – parc de stationnement $>$ à 40 places : 20 % des places de stationnement doivent être raccordables ; avec un minimum de 1 place.
Ensemble commercial	– parc de stationnement $\leq$ à 40 places : 5 % des places de stationnement doivent être raccordables ; – parc de stationnement est $>$ à 40 places : 10 % des places de stationnement doivent être raccordables ; avec un minimum de 1 place.

12.3. Stationnement des vélos dans les bâtiments neufs

Conformément aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions nouvelles :

- à **usage principal d'habitation groupant au moins deux logements** et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble,
- à **usage principal industriel ou de bureaux** et comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés,
- **accueillant un service public** et équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public,

doivent comporter **au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.**

Cet espace doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Il doit avoir une surface de plancher minimale de 3m² ;
- Il doit être clos et couvert ;
- Il doit être implanté soit en rez-de-chaussée de bâtiment, soit à l'extérieur, à condition d'être situé sur la même unité foncière que le bâtiment ;
- Il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;

- Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- Il peut être constitué de plusieurs emplacements répondant aux dispositions ci-dessus.

Dans le secteur UCc, le surplus des emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos pourra être situé au premier sous-sol du parc de stationnement de l'ensemble d'habitations.

12.4. Normes de stationnement

Le nombre de places doit être **arrondi à l'entier supérieur**. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Il est rappelé que pour l'ensemble des catégories de construction, **des places spécifiques devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

Destination des constructions	Normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés	Dimensions de l'espace pour les deux-roues non motorisés
Habitation	• Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale inférieure ou égale à 500 m² : 2 places de stationnement par logement, dont au minimum 1 place sous forme de garage clos et couvert. • Pour les constructions d'une surface de plancher, à usage d'habitation, totale supérieure à 500 m² : A moins de 500 m d'une gare RER : 1 place de stationnement pour 55 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement. A plus de 500 d'une gare RER : 1 place de stationnement pour 40 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 1,5 place de stationnement par logement. • Logements locatifs sociaux financés par un prêt aidé par l'Etat et logements locatifs intermédiaires tels que définis à l'article L.302-6 du Code de la Construction et de l'Habitation : A moins de 500 m d'une gare	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75 m² par logement, Pour les logements T3 et plus : 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m². L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).

	RER : 0,5 place de stationnement par logement. A plus de 500 d'une gare RER : 1 place de stationnement par logement • Hébergement pour personnes âgées, résidences universitaires, foyers de jeunes actifs : 1 place de stationnement pour 3 lits.	
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 3 chambres. Il appartient au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.	Il n'est pas fixé de règle.
Bureaux	A moins de 500 m d'une gare RER : 1 place de stationnement maximum pour 55 m² de Surface de Plancher. A plus de 500 d'une gare RER : 1 place de stationnement maximum pour 55 m² de Surface de Plancher.	1 local de 3 m² puis 1,5 m² supplémentaire par tranche de 100 m² de SdP. L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement pour les véhicules légers devra répondre aux besoins de l'équipement (effectif total admissible et conditions d'utilisation). Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées. Pour ce faire, une note explicative argumentée justifiant le nombre de place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande. Il appartient également au pétitionnaire d'estimer les besoins en stationnement pour les autocars.	1 espace de 3 m² minimum. Il est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).
Commerces	Surface de Plancher ≤ 200 m² : Il n'est pas fixé de règle. Surface de Plancher > 200m² : 1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de SdP. Restaurant : Surface de Plancher ≤ 200 m² : Il n'est pas fixé de règle. Surface de Plancher > 200m² : 1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement	Surface de Plancher ≤ 200 m² : Il n'est pas fixé de règle. Surface de Plancher > 200m² : 1 local de 3 m² puis 1,5 m² supplémentaire par tranche de 200 m² de SdP. Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale : 1 espace de 3 m² minimum, si le parc de stationnement accueille moins de 40 places de stationnement motorisé 1 espace de 15 m² minimum, si le parc de stationnement accueille plus de 40 places de stationnement motorisé.

	supplémentaire par tranche de 15 m ² de SdP.	L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).
Artisanat	Surface de Plancher ≤ 150 m² : Il n'est pas fixé de règle. Surface de Plancher > 150m² : 1 place de stationnement, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m² de SdP.	Surface de Plancher ≤ 150 m² : Il n'est pas fixé de règle. Surface de Plancher > 150m² : 1 local de 3 m² puis 1,5 m² supplémentaire par tranche de 300 m² de SdP. L'espace de stationnement doit se situer à proximité de l'entrée (ou d'une des entrées) principale(s) du ou des bâtiment(s).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations comportent des **locaux de destinations différentes**, les besoins en stationnement seront calculés selon les normes ci-dessus, appliquées **au prorata des surfaces de plancher** allouées à chaque destination.

Dans ce cas, une mutualisation des places de stationnement pourra être autorisée sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol. si les différentes destinations génèrent des besoins de stationnement complémentaires, en particulier en terme d'horaires (bureaux, commerces, hébergement hôtelier...)

12.5. Normes de stationnement pour les constructions existantes

12.5.1. Pour les changements de destination des constructions existantes

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de places exigé est celui prévu au 12.4.

12.5.2. Pour les travaux effectués sur des constructions existantes sans changement de destination (modification, extension, aménagement de combles, surélévation, réhabilitation, ...)

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable :

- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants **qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire** ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants ayant pour conséquence une augmentation de la surface de plancher, **sous réserve de ne pas créer de logement(s) supplémentaire(s)** ;

- aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

En aucun cas, les travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues sur l'unité foncière conformément à cet article.

ARTICLE UC.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Le plus grand soin doit être apporté au traitement paysagé des espaces extérieurs, en liaison avec les constructions et les espaces paysagers environnants.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution de ces espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

En particulier, les espaces libres situés dans le prolongement des espaces boisés ou espaces verts publics doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec leur environnement naturel.

13.2. Tous les espaces non construits, qui ne sont pas affectés aux voies de circulation ou aux espaces de stationnement, doivent être soit **végétalisés**, soit revêtus de matériaux de qualité.

13.3. Les espaces effectivement plantés et/ou engazonnés doivent couvrir une superficie au moins égale à **30% de la superficie totale du terrain**.

Dans le secteur UCc, les **espaces effectivement plantés** et / ou engazonnés doivent couvrir une superficie au moins égale à **45 % de la superficie totale du terrain**, dont **au moins 30% de la superficie totale du terrain en pleine terre**.

Par ailleurs, les aménagements paysagers doivent être conçus dans le respect des orientations et préconisations mentionnées dans l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de l'ancien lycée provisoire** et tout particulièrement aux abords de la limite séparative avec la voie du RER.

Les espaces délimités au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme sont inconstructibles. Ils doivent être de pleine terre et largement plantés. Les arbres de hautes tiges existants doivent être conservés ou, en cas d'abattage d'arbres malades ou morts, remplacés par des arbres de même essence ou, à défaut, de développement équivalent à terme.

13.4. Ils doivent faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble et être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

Les plantations doivent être entretenues et remplacées en cas de destruction pour les besoins impératifs de travaux d'aménagement ou de mauvais état phytosanitaire.

13.5. Les marges de recul et de retrait doivent être paysagées et traitées en pelouses, plantées ou tapissées de plantes buissonnantes et d'arbres d'essences locales.

13.6. Les aires de stationnement de surface, lorsqu'elles existent, doivent également faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et ne pas être visibles depuis l'espace public. Elles doivent être traitées en matériaux perméables (gazon renforcé type evergreen ou pavés à joints enherbés) et plantées à raison d'au moins **un arbre de haute tige pour 4 places**. Ces arbres peuvent éventuellement être groupés en bosquets.

13.7. Dans le cas de **parkings construits en sous-sol**, la dalle supérieure du parking doit être paysagée et plantée. Pour ce faire, il sera exigé une épaisseur minimum de substrat (terre végétale allégée) de 60 centimètres, avec localement 1 mètre pour permettre la plantation d'arbres.

13.8. Les voies d'accès et aires de stationnement, situées à proximité des limites séparatives, doivent en être séparées par des haies vives ou bocagères à feuillage persistant, suffisamment denses pour former un écran ou par toute autre mesure appropriée.

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UC.15 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Dans le secteur UCc :

Les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans une démarche de sobriété énergétique et de réduction d'empreinte carbone. Il convient de prendre en compte les orientations fixées dans l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de l'ancien lycée provisoire**.

15.1.1. Caractéristiques thermiques et énergétiques

Les constructions nouvelles doivent être étudiées en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables. A ce titre, elles devront être raccordées au réseau de chaleur urbain (géothermie).

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur :

- Un principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins réduits ;
- Un principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs...).

Les constructions nouvelles doivent répondre à un niveau de performances énergétiques supérieur à la norme réglementaire RE2020. Le respect du niveau de performance énergétique sera justifié par l'établissement d'une attestation ou d'une certification.

En outre, les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

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

15.1.2. Matériaux :

L'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.

Afin de lutter notamment contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour les enduits ou les revêtements de façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.

15.1.3. Performances acoustiques :

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés doit être privilégiée.

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

15.2. Dans le reste de la zone :

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UC.16 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES
--

Il n'est pas fixé de règle.