

# ZONE UH

Cette zone correspond au tissu urbain à dominante pavillonnaire le plus répandu sur le territoire communal.

Le secteur **UH<sub>a</sub>** regroupe un tissu urbain plus animé au sein duquel les commerces peuvent s'implanter.

## ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier, d'activités industrielles, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières ;
- 2) dans les secteurs situés dans un périmètre soumis à un risque d'inondation, reporté au plan de zonage, les sous-sols, caves et garages enterrés ;
- 3) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application du code de l'urbanisme ;
- 4) l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs prévues par le code de l'urbanisme ;
- 5) les dépôts de véhicules, visés par le code de l'urbanisme ;
- 6) les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- 7) les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UH 2 ;
- 8) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 9) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 10) dans les secteurs riverains ou traversés par les canalisations de gaz haute pression identifiées sur le plan de zonage et dans une bande de 5 m de part et d'autre de la canalisation, les nouvelles constructions ou d'extensions d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH).

## ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions à destination d'habitation qui comptent au moins 20 logements ou 1 500 m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher, dès lors que 30% minimum des logements ou de la ~~SHON~~ surface de plancher sont destinés à des logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;
- 2) les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces implantées à condition qu'ils soient implantés dans le **secteur UH<sub>a</sub>** ;
- 3) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels ;

- 4) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers du quartier ;
- 5) dans les secteurs situés dans un périmètre concerné par un débordement simulé du rû de Vauhallan, reporté au plan de zonage, il est recommandé de ne pas enterrer les sous-sols, caves et garages ;
- 6) dans les secteurs riverains ou traversés par les canalisations de gaz haute pression identifiées sur le plan de zonage et dans une bande de 15 ou 30 m selon le diamètre de la canalisation (100 ou 150 mm) : pour les nouvelles constructions ou d'extensions d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH), l'aménageur ou le pétitionnaire devra engager une étude de sécurité pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés et détailler les éventuelles mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport mises en œuvre.

### **ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **Caractéristiques des voies de desserte et des accès**

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la largeur d'emprise des voies de desserte et des accès ne peut être inférieure à :

5 mètres, si ils desservent plus de 5 logements ;

3,50 mètres, si ils n'excèdent pas 50 mètres de longueur et desservent jusqu'à 5 logements.

Les voies en impasse, desservant plus de 5 logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## **ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur.

#### ***Eaux usées***

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve du respect de la législation en vigueur.

#### ***Eaux pluviales***

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération ...).

La règle générale est le non raccordement aux réseaux.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB) et adoptées par la commune.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être dotées d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux. Ces aires de stationnement de plus de 6 places ne pourront, de ce fait, pas être comptabilisées dans le calcul des superficies d'espaces verts.

### **Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le

moins visible possible depuis l'espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

~~Non réglementé.~~

Sans objet.

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte et des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes...).

### **6-2 Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

À l'angle de deux voies, la construction doit respecter un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'une des voies desservant le terrain et de 6 mètres minimum par rapport à l'autre voie.

Dans le **secteur UHa**, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 25 mètres comptés le long des voies ou emprises publiques uniquement. Au-delà de cette bande constructible, seules les annexes et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Pour les constructions existantes implantées, en tout ou partie, au-delà de 25 mètres comptés à partir de l'alignement, les extensions sont autorisées dans une limite de 20m<sup>2</sup> de ~~SHOB~~ surface de plancher de plus que la surface existante à la date d'approbation du PLU (le 25 janvier 2012), et sans aggravation de la non-conformité de la construction au regard de la règle ci-dessus.

### **6-3 Dispositions particulières**

~~Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul moindre, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants.~~

Les locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie peuvent être implantés à l'alignement ou en recul d'au moins 1 mètre.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain.

## **7-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### ***7-2-1 Par rapport aux limites séparatives latérales***

~~Pour les terrains dont la largeur sur alignement est supérieure à 12 m,~~ Les constructions, en tout ou partie, peuvent être implantées au plus sur une des limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.

La longueur de la construction implantée sur la limite séparative ne peut excéder 10 m.

Au-delà de ces 10 m un prolongement est autorisé à condition qu'il respecte les conditions cumulatives suivantes :

- La longueur du prolongement ne doit pas excéder 4 m
- La hauteur du prolongement sur la limite séparative doit être inférieure ou égale à 4 m. Cette hauteur est mesurée à l'aplomb de la limite séparative en tout point à compter du sol existant avant travaux.

Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification n°1 dont la largeur sur alignement est inférieure ou égale à 12 m, les constructions, en tout ou partie, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.

En secteur UHa, les constructions, en tout ou partie, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter les distances prévues au paragraphe 7.3.

### ***7-2-2 Par rapport aux limites de fond de terrain***

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, ~~dans le respect des dispositions du paragraphe 7.3~~ à une distance minimale de 12 m qu'il y ait présence ou non de vues.

Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification n°1 dont la profondeur comptée depuis l'alignement est inférieure ou égale à 25 m, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain à une distance minimale de 8 m qu'il y ait présence ou non de vues.

~~Toutefois, une implantation en limite de fond de terrain est admise si cette limite est située dans la bande de constructibilité ou s'il s'agit d'une annexe.~~

## **7-3 Calcul des retraits en vis-à-vis des limites séparatives latérales**

### ***Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies***

Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.

### ***Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies***

Le retrait doit être au moins égal 3 mètres

## **7-4 Dispositions particulières**

~~Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les distances de retrait prévues ci-dessus.~~

~~Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances de retrait prévues ci-dessus se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.~~

Les annexes, à l'exception des piscines, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou en retrait de celles-ci d'au moins 1 m.

Lorsqu'il s'agit d'une piscine, le retrait du bassin doit au moins être égal à 3 m de toutes les limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit ~~d'une annexe ou~~ de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, le retrait ~~de toutes les limites (séparatives latérales et de fond de terrain)~~ doit au moins être égal à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le retrait doit au moins être égal à 1 m.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

### **8-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

### **8-2 Règle générale**

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :

à la hauteur maximale ~~à l'égout ou à l'acrotère~~ de la construction la plus élevée, avec un minimum de ~~8 16~~ mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ;

à la moitié de la hauteur ~~à l'égout ou à l'acrotère~~ de la construction la plus élevée, avec un minimum de ~~3 6~~ mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie.

### **8-3 Dispositions particulières**

~~Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les distances de retrait prévues au paragraphe 8.2.~~

Il n'est pas fixé de règle :

dès lors que l'une des constructions est une annexe ;

pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9-1 Règle d'emprise**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

### **9-2 Dispositions particulières**

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 60%.

~~Pour les terrains inférieurs à 300 m<sup>2</sup> existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol autorisée peut bénéficier d'un supplément au plus égal à 15% de l'écart compris entre 300 m<sup>2</sup> et la superficie (S) du terrain existant, soit  $(S \times 30\%) + ((300 - S) \times 15\%)$ .~~

## ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10-1 Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Pour les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Les règles de hauteurs s'appliquent aux points de la construction les plus hauts, notamment sur la façade la plus haute (cf schéma dans le lexique).

~~En cas de pente d'au moins 15%, calculée entre l'alignement et le point de la façade le plus proche de l'alignement, les règles de hauteurs pourront s'appliquer aux seuls points de la façade côté rue, sans toutefois que la hauteur maximale des constructions ne dépasse 12 mètres.~~

### 10-2 Règle générale

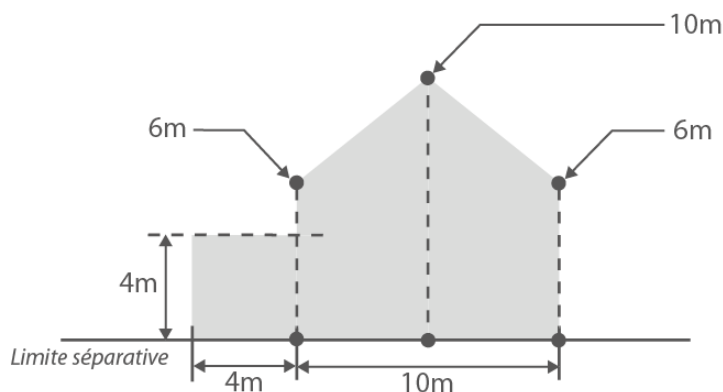
En cas de toiture à pentes, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 6 mètres et la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

En cas de toiture terrasse, ~~la hauteur de façade principale ne doit pas excéder 6 mètres et le dernier niveau doit être implanté avec un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport à la façade principale~~ la hauteur maximale des constructions est fixée à ~~9~~ 7 mètres.

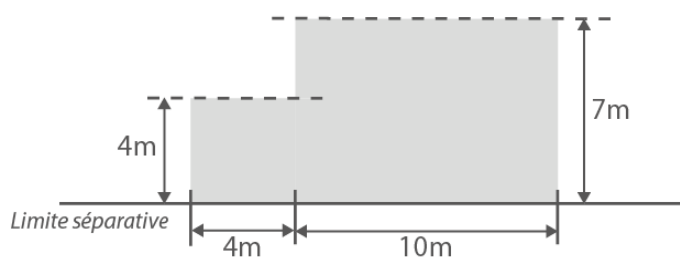
### 10-3 Dispositions particulières

Lorsque la construction s'implante sur une limite séparative elle doit s'inscrire sur cette limite dans un des deux gabarits définis ci-après :

- 10 m de longueur, 10 m de hauteur au point central et 6 mètres aux deux extrémités, complété par un second gabarit de 4 m de longueur, 4 m de hauteur en tout point le long de la limite séparative.



- 10 m de longueur, 7 m de hauteur en tout point le long de la limite séparative complété par un second gabarit de 4 m de longueur, 4 m de hauteur en tout point le long de la limite séparative.



Pour les terrains situés dans un périmètre soumis au risque d'inondation, reporté au plan de zonage, la hauteur du plancher du rez-de-chaussée aura une cote supérieure de 50 cm à celle du terrain naturel. La hauteur maximale, la hauteur à l'égout du toit ou la hauteur de façade principale sont majorées de 50 cm.

Pour les terrains situés dans un périmètre concerné par un débordement simulé du rû de Vauhalla, reporté au plan de zonage, dès lors que la hauteur du plancher du rez-de-chaussée aura une cote supérieure de 50 cm à celle du terrain naturel, la hauteur maximale, la hauteur à l'égout du toit ou la hauteur de façade principale seront majorées de 50 cm.

La hauteur maximale d'une annexe est limitée à 3,50 mètres en cas de toiture à pentes et à 3 mètres en cas de toiture-terrasse ou à simple pente.

En outre, une hauteur différente à celles fixées au paragraphe 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

~~pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;~~

pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes ;

pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, seule la règle relative à la hauteur maximale s'applique.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

### **11-1 Règle générale**

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### **11-2 Aménagement des constructions existantes**

#### ***11-2-1 Principes généraux***

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont conservés les éléments d'intérêt de la construction initiale.

#### ***11-2-2 Matériaux et aspect des façades***

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.



## **11-3 Constructions nouvelles**

### ***11-3-1 Façades et pignons***

Toutes les façades des constructions, y compris les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. ~~Les enduits de façade doivent être de teintes sables, ocres et terres naturelles.~~

Les matériaux, enduits et peinture de couleurs vives ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

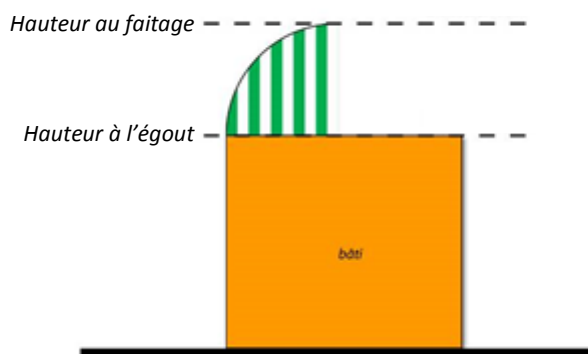
Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

### ***11.3-2 Toitures***

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits.

Dans le cas de toitures à pente, le volume de toiture doit s'inscrire dans un gabarit défini par

- La hauteur maximale à l'égout
- La hauteur au faitage
- Un quart de cercle reliant ces deux points (cf. schéma ci-dessous)



### ***11-3-3 Energies renouvelables***

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction.

## **11-4 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions**

### ***11-4-1 Traitement entre l'espace public et les constructions***

Dans le cas de constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

### **11-4-2 Clôtures**

#### 1) Clôtures à l'alignement

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les clôtures situées à l'alignement doivent être constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'une clôture ajourée ;
- soit d'un écran végétal doublé ou non d'un grillage incorporé à la haie.

La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 1,80 mètre, non compris la hauteur des murs de soutènement.

Dans le quartier du Plan d'Igny, le long de la rue de la Résistance et de la rue de la Libération ainsi que du boulevard d'Igny (n°1 à 28), les clôtures doivent être implantées avec recul de 2 mètres par rapport à l'alignement afin de préserver l'harmonie avec les clôtures avoisinantes. Ces clôtures doivent être composées de pilastres d'une hauteur maximale de 1 mètre, d'un mur bahut de 0,60 mètre maximum de hauteur. Elles peuvent être doublées d'une haie ou d'éléments non maçonnés et ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,20 mètre.

#### 2) Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives doivent être constituées :

- soit des mêmes matériaux que ceux utilisés pour les clôtures à l'alignement ;
- soit des lattes ou planches de bois ou d'aspect bois ;
- soit d'un écran végétal doublé ou non d'un grillage incorporé à la haie ;
- soit d'un grillage.

La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 2 mètres, non compris la hauteur des murs de soutènement.

#### 3) Clôtures dans les secteurs soumis à des risques d'inondation

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation de la Bièvre, reportés au plan de zonage, des clôtures hydrauliquement transparentes doivent faciliter l'écoulement des eaux : clôtures ajourées, murets de soubassement, clôtures avec percements...

Dans les secteurs situés dans un périmètre concerné par un risque de débordement du rû de Vauhallan, reporté au plan de zonage, des clôtures hydrauliquement transparentes peuvent faciliter l'écoulement des eaux : clôtures ajourées, murets de soubassement, clôtures avec percements...

## **11-5 Dispositions diverses**

### **11-5-1 Antennes et éléments de superstructure**

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, panneaux solaires ou photovoltaïques...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique.

### **11-5-2 Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

## **ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

### **12-1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions**

#### ***12-1-1 Pour les constructions à destination d'habitation***

~~1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum de 2 places par logement ;~~

- 2 places aériennes par logement.
- En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 2 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
- Pour des opérations de 2 logements ou plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « place commandée »)
- 1 place par logement pour les constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

#### ***12-1-2 Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerces***

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher.

#### ***12-1-3 Pour les constructions à destination de bureaux***

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher.

#### ***12-1-4 Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif***

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type d'affectation de ces équipements.

### **12-2 Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### ***12-2-1 Pour les extensions et réhabilitation de construction***

~~Aucune place de stationnement n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant ou s'ils conduisent à une augmentation de la SHON de moins de 60 m<sup>2</sup>. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.~~

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface ~~hors-œuvre-nette de plancher~~, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface ~~hors-œuvre-nette de plancher~~ existante avant le commencement des travaux.

#### **12-2-2 Pour les changements de destination**

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

#### **12-3 Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la ~~SHON surface de plancher~~ totale.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à ~~20%~~ 15%. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **12-4 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- ~~en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **12-5 Le stationnement des deux roues**

Pour les constructions nouvelles comportant plus de 2 logements et pour les constructions entièrement destinées à du bureau, un local couvert, clos et aisément accessible doit être aménagé pour stationner les deux roues. Ce local doit être d'une superficie au moins égale à 2% de la ~~SHON surface de plancher~~, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

Ces normes ne s'appliquent pas aux constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

## **ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **13-1 Traitement des espaces libres**

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens existants ou leur remplacement par un système d'équivalence.

Dans le quartier du Plan d'Igny, la partie du terrain située entre l'alignement et la clôture doit être traitée en espace vert.

### **13-2 Règle générale**

#### ***13-2-1 Les espaces de pleine terre***

Des espaces verts **de pleine terre** doivent être **aménagés conservés** sur au moins 50% de la superficie du terrain.

**En outre, 40% de la superficie du terrain comprise entre l'alignement et la construction principale doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Cette superficie est comptabilisée dans la superficie totale des espaces de pleine terre.**

~~Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 200 m<sup>2</sup>, au moins 20% du terrain doivent être aménagés en espaces verts.~~

~~Les surfaces aménagées en toiture terrasse végétalisées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des superficies d'espaces verts, à l'exception de celles composées d'au moins 50 cm de terre végétale (non compris la couche drainante) : dans ce cas cette surface de toiture sera prise en compte à hauteur de 50% dans le ratio d'espaces verts.~~

~~Les surfaces de parking engazonnées sont comptabilisées à hauteur de 25% dans le calcul des superficies d'espaces verts.~~

#### ***13-2-2 Les plantations***

Au moins un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre (arbre existant conservé ou à planter).

Les dispositions prévues **aux paragraphes 13-2-1 et 13-2-2** ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

## **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

~~Non réglementé.~~

Sans objet.