



DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE  
VILLE DE LOGNES

**P.L.U.**  
**Projet de MODIFICATION n°2**  
**Enquête Publique**

**4 – Règlement (partiel)**



*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du ..... approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Lognes*

*Le Maire*

*Michel RICART*



**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

**Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme.**

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Lognes.

**ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**SECTION 1 - LES REGLES GENERALES DE L'URBANISME : LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC**

- 1- **Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme**, à l'exception des articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énoncés à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme et rappelés ci-dessous.
- 2- Ainsi, **les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme sont et demeurent applicables** au territoire communal :
  - *Article R.111-2* relatif au respect de la salubrité et de la sécurité publique ;
  - *Article R.111-4* relatif à la conservation et à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
  - *Article R.111-15* relatif au respect des préoccupations d'environnement ;
  - *Article R.111-21* relatif au respect du caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

**SECTION 2 - LES DISPOSITIONS NATIONALES ET PARTICULIERES**

- Conformément à l'article L.147-1 du Code de l'Urbanisme et suivants, relatifs à l'urbanisme au voisinage des aérodromes, le PLU de Lognes doit être compatible avec les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B) de l'aérodrome de Lognes-Emerainville ;
- Conformément au dernier alinéa de l'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Lognes doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) approuvé par décret en date du 26 avril 1994, qui a les mêmes valeurs que les Directives Territoriales d'Aménagement au sens de l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme. Le SDRIF a été mis en révision par le décret n°2005-1082 du 31 août 2005.
- Conformément à l'article **L.122-1-15** du Code de l'Urbanisme, le PLU de Lognes doit également être compatible avec le Schéma Directeur Local du Val Maubuée approuvé le 9 avril 1998, mis en révision par délibération du Conseil Syndical en date du 26 juin 2008, en vue de l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territorial.

### **SECTION 3 - LES PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R.123-13 DU CODE DE L'URBANISME**

Les annexes du PLU doivent indiquer à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, les périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme si ils existent, à savoir :

- Les secteurs sauvegardés, délimités en applications des articles L.313-1 et suivants ;
- Les zones d'aménagement concerté ;
- Les zones de préemption délimitées en applications des articles L.142-1, dans sa rédaction antérieure à la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement, et L.142-3, dans sa rédaction issue de la même loi ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (ZAD) ;
- Les zones délimitées en application du e) de l'article L.430-1, à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir, prévues aux articles L.430-2 et suivants ;
- Les périmètres de développement prioritaire délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
- Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1<sup>er</sup> du Code Minier ;
- Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code Minier ;
- Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
- Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 du Code de l'Urbanisme ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement ;
- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles **L.123-1-11** et L.127-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;
- Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L.332-11-3.

#### **SECTION 4 - LES PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES**

Conformément à la loi n°200-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 sur l'archéologie préventive, lorsque a été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques préventives, le permis de construire doit indiquer que les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

#### **SECTION 5 - LES SURSIS A STATUER**

Conformément à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L.111-9 et L.111-10, ainsi que par les articles L.123-6 (dernier alinéa), L.311-2 et L.313-2 (alinéa 2) du Code de l'Urbanisme et par l'article L.331-6 du Code de l'Environnement

#### **SECTION 6 – LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL**

Les servitudes d'utilité publique instituent une limitation administrative au droit de propriété. Leur liste est dressée par décret en Conseil d'État.

Conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "servitudes d'utilité publique" et décrites en annexe du présent P.L.U.

Elles s'ajoutent, ou se substituent, aux règles définies par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **SECTION 7 - LES REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS**

Dans le cadre de la procédure de lotissement, des règles d'urbanisme spécifiques peuvent être établies en complément des dispositions du PLU, conformément au a) de l'article R.442-6 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques.

Ces documents graphiques font également apparaître :

- **Les espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les emplacements réservés** pour la réalisation de voies ou d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et aux espaces verts, pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123-17 du Code l'Urbanisme ;
- Les **espaces verts protégés**, classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.



## **SECTION 1 - LES ZONES URBAINES**

Elles sont ainsi définies par l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme :

*« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Les zones urbaines de Lognes, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement, sont les suivantes :

- **la zone UA** d'habitat traditionnel à destination principale d'habitat, services, commerces et artisanat ;
- **la zone UC** à destination principale d'habitat collectif, de services, commerces et bureaux. Elle comprend un secteur UCa ;
- **la zone UD** à destination principale d'habitat mixte (individuel et collectif) ;
- **la zone UG** à destination principale d'habitat pavillonnaire. Elle comprend les secteurs UGa, UGb, UGc, UGd, UGe et UGf ;
  
- **la zone UI** à vocation principale d'activités économiques et commerciales. Elle comprend **les secteurs UIa et UIb** ;
- **la zone UPE** à vocation principale d'activités économiques ;
- **la zone UX** à vocation principale d'activités compatibles avec l'habitat (services, bureaux, commerces, artisanat). Elle comprend les secteurs UXa, UXb et UXc ;
- **la zone UZ** à vocation principale de plate-forme aéroportuaire. Elle comprend un secteur UZa.

## **SECTION 2 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Elles sont ainsi définies par l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

*« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N, peuvent seules être autorisées :*

*— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;  
— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*

Le territoire communal de Lognes compte une zone naturelle et forestière (dénommée zone N), à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Le secteur Ng, qui correspond à des espaces verts susceptibles d'accueillir des équipements sportifs et/ou de loisirs ;
- Le secteur Nh, qui correspond aux plans d'eau et aux espaces paysagers qui les accompagnent.

**Le caractère et la vocation de chacune de ces zones urbaines ou naturelles sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.**

Chaque chapitre est constitué d'un corps de règles, divisé en trois sections et quatorze articles, tels que définis à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

*Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites*

*Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

*Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

*Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement*

*Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles*

*Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

*Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

*Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

*Article 9 - Emprise au sol des constructions*

*Article 10 - Hauteur maximale des constructions*

*Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger*

*Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

*Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.*

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)*

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

**ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone peuvent être accordées par l'autorité compétente, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des unités foncières ou le caractère des constructions avoisinantes.

**ARTICLE 5 – CONSTRUCTIONS NON CONFORMES A LA REGLE**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effets sur les règles ou qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec celles-ci.

## **ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment légalement autorisé, conforme ou non aux dispositions du présent règlement, et détruit en totalité ou en partie à la suite d'un sinistre, est admise à condition qu'elle ne s'accompagne pas d'un changement de destination et que le permis de construire soit déposé dans un délai maximum de 3 ans après le sinistre. Cependant, le bâtiment reconstruit devra, dans la limite de la **Surface de plancher** détruite, respecter au maximum les règles applicables à la zone où il est implanté, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires, que les recommandations architecturales.



## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

**Zone UA** : zone d'habitat traditionnel

**Zone UC** : zone à dominante d'habitat collectif

**Zone UD** : zone d'habitat mixte mêlant habitat individuel groupé et habitat collectif intermédiaire

**Zone UG** : zone à dominante d'habitat individuel

**Zone UI** : zone d'activités économiques et commerciales, compatibles avec l'habitat

**Zone UPE** : zone d'activités économiques

**Zone UX** : zone d'activités compatibles avec l'habitat

**Zone UZ** : zone à dominante d'activité aéroportuaire

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

### Caractère de la zone :

Cette zone possède une vocation principale d'activités dites classiques, qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires ou de services. Elle correspond à la zone d'activités du Mandinet-Segrain et au pôle commercial Valorée.

Elle est bordée au nord et à l'est, voire localement intégrée, à des zones d'habitat tant collectif qu'individuel.

Cette zone comprend deux secteurs :

- un secteur UIa qui a été défini à l'ouest de la rue de la Maison Rouge. Il correspond à la deuxième phase de réalisation de la zone d'activités du Parc de Lognes, où la hauteur maximale autorisée des constructions a été limitée en raison de la proximité du Bois de Lognes ;
- un secteur UIb qui correspond à une zone à dominante commerciale, zone de transition entre les zones d'habitat au nord et à l'est et la zone UI proprement dite, où dans un souci de mixité urbaine, les constructions à usage d'habitat sont autorisées et l'implantation d'activités industrielles réglementées, afin de garantir leur compatibilité avec la proximité de zones d'habitation.

L'objectif de ce règlement est de permettre une adaptation des constructions à l'évolution des besoins des entreprises, tout en préservant la qualité architecturale et paysagère des zones d'activités.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UI.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

*Dans l'ensemble de la zone :*

- Les constructions à usage d'habitation, situées dans la zone non aedificandi de type I indiquée au document graphique, à l'exception de celles autorisées à l'article UI.2 ;

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ;
- Les constructions ou installations à usage exclusif de stationnement automobile ;
- Les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction ou de voiries ;
- La création de nouveaux établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement soumis au seuil haut ou au seuil bas de la directive SEVESO ;
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens de l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- 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 résidence du propriétaire ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de voirie ou réseaux divers;
- Les dépôts de résidus industriels, les dépôts à l'air libre, les décharges de tous produits industriels, même à titre provisoire ;
- Les décharges ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- ~~Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UI.2 ;~~
- Les garages d'automobiles, les ateliers de réparations automobiles, les stations services, ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI.2 ;
- 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 UI.2 ;
- Les locaux et ouvrages techniques, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI.2 ;
- Les mâts antennes de téléphonie mobile et d'autres nouvelles technologies de communication, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI.2.

**Dans le secteur UIb.:**

- Les constructions à usage d'activités industrielles, à l'exception de celles autorisées à l'article UI.2 ;

## **ARTICLE UI.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations du sol non interdites à l'article UI.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 3) de cet article.

### **1) Rappels :**

- **L'édification de clôtures** est soumise à déclaration, conformément aux articles **L.421-4** et **R.421-12** et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- **Les travaux, installations et aménagements**, définis **aux articles R.421-19 et R.421-23** du Code de l'Urbanisme, sont soumis **aux autorisations prévues par le Code de l'Urbanisme** ;
- **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application des articles **L.451-1 et R.451-1** et suivants 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.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

### **2) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

- **Les constructions à usage d'habitation**, si elles sont destinées à des personnes, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées ;
- **Les garages d'automobiles, les ateliers de réparations automobiles, les stations services**, ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies ;
- **Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration**, à condition qu'ils n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- **Les locaux et ouvrages techniques** directement liés aux constructions autorisées (groupes électrogènes, chaufferies, postes EDF et de détente gaz,...), s'ils sont intégrés aux bâtiments ou clôtures ou à l'aménagement des espaces extérieurs de la zone ;

- **Les constructions et installations** qui constituent des équipements d'intérêt collectif liés à la réalisation, l'entretien ou l'exploitation des infrastructures routières et autoroutières, des infrastructures ferroviaires et des réseaux ;
- **Les mâts antennes de téléphonie mobile et d'autres nouvelles technologies de communication**, à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration architecturale et paysagère. Un regroupement des installations des différents opérateurs sur une même structure serait souhaitable.

#### **Dans le secteur UIb :**

En plus des occupations et utilisations du sol autorisées dans le reste de la zone, sont autorisées dans le secteur UIb :

- **Les constructions à usage d'habitation**, à condition qu'elles ne soient pas situées dans la zone non aedificandi de type I indiquée au document graphique ;
- **Les constructions à usage d'activités industrielles**, sous réserve :
  - qu'elles n'occasionnent aucune nuisance ou danger incompatible avec la proximité d'habitat,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages urbains.

### **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 mai 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. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

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

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et situées dans une zone du Plan d'Exposition au Bruit et/ou du Plan de Gêne Sonore de l'aérodrome de Lognes – Emerainville devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

De même, les constructions à usage de bureaux, d'équipements collectifs, d'équipements sanitaires, de service, de restauration et hôteliers, situés dans une zone du Plan d'Exposition au Bruit et/ou du Plan de Gêne Sonore de l'aérodrome de Lognes – Emerainville, devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la législation en vigueur.

#### **Risques liés aux effets de la sécheresse sur les constructions :**

De nombreux sinistres provoqués par la dessiccation du sol ayant été à déplorer ces dernières années à Lognes, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

<b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS</b>
--

**ARTICLE UI.3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès 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 envisagés. En particulier, les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre la circulation, l'utilisation et le retournement des engins de secours, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

**1) Les accès :**

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.111-2 du Code de l'Urbanisme.

En particulier, les accès directs aux parcelles sont interdits à partir de l'autoroute suivante : A4.

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 devront également 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.

Pour ce faire, **les accès auront une largeur minimum de 6 mètres.**

**2) Les voiries :**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles devront supporter et aux opérations qu'elles devront desservir.

Ainsi, les voies à créer devront avoir :

- une **emprise** minimale de 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres, lorsqu'elles sont à double sens ;
- une **emprise** minimale de 6 mètres, avec une chaussée de 3,50 mètres, lorsqu'elles sont à sens unique.

Cette **emprise** pourra être réduite à 3,50 mètres pour les appendices d'accès desservant une seule construction.

Les caractéristiques des voies devront également permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours et des services publics.

En particulier, les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres.

De plus, toute voie publique ou privée dans une bande de 100 mètres de l'axe de la A4 devra être aménagée et paysagée de telle sorte que les éblouissements nocturnes des conducteurs ne puissent se produire. Ces voies devront par conséquent être peu perceptibles depuis cette infrastructure.

#### **ARTICLE UI.4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

##### **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 au vu de l'activité pratiquée.

##### **2) L'assainissement :**

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

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée au dessus d'une canalisation.

Les canalisations principales devront être implantées dans des espaces accessibles permettant le curage et l'exploitation. En aucun cas elles ne pourront être implantées sous des plantations. Aucun arbre **de haute tige** ne devra être planté à moins de 2,00 mètres d'une conduite d'assainissement.

##### **a- Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement public, dans le respect de ses caractéristiques.



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

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit préalablement être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixera, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que devront présenter ces eaux usées pour pouvoir être reçues.

Dans le cas où l'effluent, par sa nature et/ou sa composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, température, liquidité, matière en suspension, inflammabilité,...), constituerait une entrave ou un danger au bon fonctionnement des installations publiques et à l'hygiène, il ne pourra être rejeté dans le collecteur public des eaux usées qu'après avoir été préalablement traité.

En particulier, le rejet des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement approprié, conformément à l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux (clapets anti-retour).

De plus, pour les établissements, tels que restaurants, cantines, établissements hospitaliers, boucheries, charcuteries et établissements assimilés, la mise en place d'un séparateur à graisse est obligatoire.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est strictement interdite. En particulier, tout liquide autre que les eaux de ruissellement sera rejeté dans le collecteur des eaux usées.

De même, les eaux pluviales issues des aires de lavage devront être évacuées dans le réseau d'eaux usées

Les stockages de liquides dangereux ou insalubres comporteront tout dispositif susceptible de retenir les déversements accidentels.

**b- Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil) et à favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales, en limitant les surfaces imperméabilisées ou en utilisant des techniques visant à la limitation des débits.

La mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Cependant, seules les eaux tombées directement sur les espaces plantés et les toitures pourront être absorbées sur place. Les eaux pluviales non infiltrées devront être évacuées dans le réseau public prévu à cet effet.

Dans le cas où le réseau public d'eaux pluviales ne peut recevoir l'ensemble des eaux, la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages peut demander à ce qu'une rétention avec un débit de fuite soit mise en place.

La mise en place d'un séparateur d'hydrocarbures (déboureur / déshuileur), installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, est obligatoire pour tout aménagement de surface, ancien ou nouveau, permettant le stationnement regroupé de plus de 9 véhicules. Les installations anciennes doivent se mettre en conformité.

Ainsi, les eaux issues du ruissellement des eaux pluviales sur la voirie et les aires de stationnement doivent être préalablement traitées par ce séparateur d'hydrocarbures.

Néanmoins, les eaux pluviales issues du ruissellement de la toiture ne devront pas transiter par le séparateur.

Des ouvrages de décantation et de retenue seront prévus pour éviter la présence de matières ou déchets, tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses,..., en provenance des aires de manœuvre, de stockage et de stationnement.

Toute installation, soumise à autorisation ou à 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.

### **3) Les dessertes électriques et de télécommunications :**

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

### **4) Les déchets ménagers et assimilés :**

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer les conteneurs de déchets ménagers.

Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif bi flux.

Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental, et être d'un accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

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

### **5) Les résidus industriels :**

Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits, sauf à titre provisoire et uniquement dans des bennes à déchets industriels qui devront être cachées à la vue (cf. article UI.11).

### **ARTICLE UI.5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UI.6 - L'implantation des constructions par rapport à l'alignement et aux voies privées**

#### **Dans le secteur Uib.:**

En bordure des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins **5 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

#### **Dans le reste de la zone.:**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'**alignement**,
- soit à une distance d'au moins **5 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

De plus, les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement.

Les marges de recul pourront être utilisées pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs, à condition d'être paysagées.

Les marges de recul pourront également recevoir, sous condition que ces édifices soient traités en harmonie avec la clôture, les bâtiments et le paysagement :

- les logements de gardien, les postes de garde ;
- les postes publics ou privés de transformation, de coupure et de détente gaz ;
- les aires de ramassage des déchets.

**Dans tous les cas, à l'intersection de deux voies, et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures, lorsqu'elles seront implantées à l'alignement, devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 3 mètres.**

**Par ailleurs, les constructions devront respecter les zones non aedificandi suivantes :**

**Implantation par rapport aux autoroutes et voies rapides :**

Il est instauré une zone non aedificandi de type I dans une bande de 70 mètres de large de part et d'autre de l'axe de l'A4.

A l'intérieur de cette zone, ne sont autorisés que les équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers, ainsi que les aménagements d'espaces verts, d'espaces sportifs et de stationnement au sol, à l'exclusion de toute superstructure.

**Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux équipements publics ou collectifs ;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux constructions ou installations nécessaires au stockage des ordures ménagères.

**Article UI.7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront être implantées soit en **mitoyenneté** d'une ou deux limites séparatives de propriété, soit en **retrait** par rapport à une ou plusieurs de ces limites.

Dans ce cas, la marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à :

- la hauteur de la façade, avec un minimum de **8 mètres**, si la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
- la ½ de la hauteur de la façade, sans toutefois être inférieure à **2,5 mètres**, si la façade est aveugle ou ne comporte que des baies assurant l'éclairage des WC, sanitaires, escaliers.

**Cependant, les constructions ne pourront s'édifier en limite séparative d'un terrain voisin, situé dans une autre zone et soumis au respect d'une marge de recul.**

Les marges de recul latérales ou de fond de parcelles pourront accueillir les aires de stationnement, **à condition qu'elles soient paysagées.**

**Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux équipements publics ou collectifs ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport aux limites séparatives ne soit pas diminuée.

### **ARTICLE UI.8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée, à condition que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou de travail ne soient pas masquées.

Pour ce faire, les constructions seront implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments 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 façade de la construction la plus élevée en vis-à-vis direct, avec un minimum de **8 mètres**, si l'une des façades comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

Enfin, si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles, cette distance est ramenée à la ½ de la hauteur de la façade de la construction la plus élevée avec un minimum de **4 mètres**.

#### **Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux équipements publics ou collectifs ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

### **ARTICLE UI.9 - L'emprise au sol des constructions**

#### **Dans le secteur U1b.:**

Il n'est pas fixé de règle

#### **Dans le reste de la zone.:**

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder **60%** de la superficie du terrain.

**Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux équipements publics ou collectifs ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

**ARTICLE UI.10 - La hauteur maximale des constructions**

**Dans le secteur UIa :**

La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser **15 mètres**.

**Dans le reste de la zone :**

La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser **20 mètres**.

**ARTICLE UI.11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**1) Principes :**

L'aspect extérieur des constructions (qualité architecturale des bâtiments, traitement des façades, aménagement des espaces extérieurs paysagés) devra être particulièrement soigné. Par la composition de ses volumes, la nature des matériaux utilisés, ses couleurs et son aspect général, chaque ouvrage ou bâtiment devra s'intégrer aux parcs d'activités, mais aussi à son environnement urbain et paysager.

En effet, en raison de la proximité de quartiers d'habitation, les constructions nouvelles, mais également les adjonctions ou modifications de constructions existantes, devront permettre une intégration des volumes aux sites naturels et construits de la commune.

De plus, les bâtiments situés soit en bordure de voie, soit en bordure d'espaces boisés ou paysagers, devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux, la coloration, ainsi que dans l'aménagement des espaces extérieurs. Leur aspect devra notamment prendre en compte les perspectives et les vues principales à partir des espaces publics et des espaces boisés ou paysagers.

L'ensemble de ces dispositions contribuera à une bonne intégration des nouvelles constructions.

## **2) Le traitement des façades (matériaux, coloration,...) :**

Les différentes **façades** d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en un nombre limité de matériaux, dont la teinte devra s'harmoniser avec l'environnement de la construction.

La nature et les coloris des matériaux ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages, naturels ou construits.

Lorsque les matériaux de remplissage destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings agglomérés, béton de gravillons lavés, etc....) seront utilisés, ils ne pourront rester sans enduit sur les parements extérieurs des murs. De plus, les matériaux choisis devront garantir une bonne tenue dans le temps.

De plus, dans une bande de 100 mètres comptés à partir de l'axe de la A4, les matériaux réfléchissants orientés vers cette infrastructure sont strictement interdits. Les matériaux verriers transparents non réfléchissants ne seront utilisés que pour les baies d'ouverture.

**Les ravalements** devront être réalisés en utilisant des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps. Les revêtements en ciment gris sont interdits.

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

## **3) Les toitures :**

Les toitures **des bâtiments à usage d'activités industrielles ou artisanales**, dont la pente est inférieure à 15° ne pourront être visibles de l'extérieur et devront donc être dissimulées par un acrotère horizontal. L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment est interdite.

Les édifices de matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront faire l'objet d'un traitement spécifique et être intégrés à l'architecture du bâtiment. Ils ne devront pas être visibles depuis les espaces publics.

## **4) Les constructions annexes :**

Les constructions annexes, telles que transformateurs d'énergie électrique, détendeurs de gaz, logements de gardien, etc., seront de préférence intégrées aux bâtiments principaux. De plus, elles devront faire l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration au cadre bâti et paysager.

## **5) Les clôtures et entrées des unités foncières :**

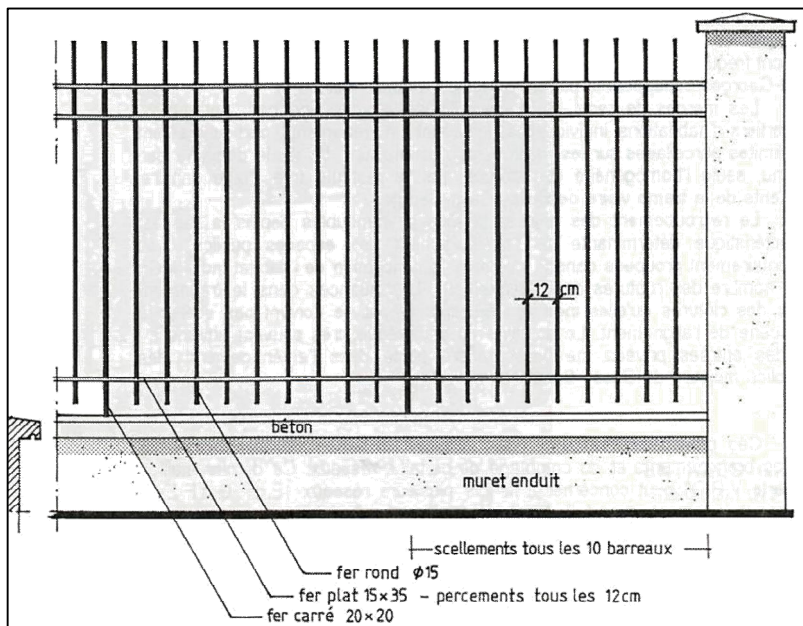
### **- Les clôtures :**

En bordure de voies, les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Elles seront constituées soit :



- par une haie végétale, adossée à un grillage à maille rectangulaire verticale, de couleur « vert wagon », posé sur potelets métalliques situés à l'intérieur de l'unité foncière ;
- par un muret enduit, de couleur « ton pierre claire », de 0,60 mètre de hauteur, adossé ou non à une haie végétale ;
- par un muret enduit de couleur « ton pierre claire », de 0,60 mètre maximum, surmonté d'un barreaudage vertical et doublé d'une haie végétale.

Principe de grille de clôture :  
(source EPAmarne)



Une unité d'aspect est recommandée sur l'ensemble de la zone.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle classée ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Dans tous les cas, la hauteur de l'ensemble ne pourra pas dépasser **2 mètres**.

### - L'entrée des unités foncières :

Si le bâtiment est implanté en retrait par rapport à l'alignement, l'entrée pourra être en retrait de 5 mètres environ de la limite sur voie et aura au moins 6 mètres de large.

Elle sera constituée de murs enduits de couleur « ton pierre claire ». Des murs pleins d'une hauteur maximum de 2 mètres seront autorisés sur un linéaire de 6 mètres maximum de part et d'autre de l'entrée. Ses retours supporteront le portail.

La hauteur totale de l'ensemble ne pourra pas dépasser 2 mètres.

#### **6) Le mobilier urbain, publicité, sigles ou raisons sociales :**

Les supports d'enseignes, enseignes et autres signalétiques, devront être conformes au règlement de publicité en vigueur sur le territoire communal. De plus, elles devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâti.

#### **7) Les antennes :**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagée, qu'elles soient disposées sur la toiture des bâtiments ou au sol.

Les antennes seront regroupées et rendues collectives au minimum par immeuble.

#### **8) Dispositions diverses :**

Les parkings, cours de manœuvre et aires de stockage devront être soustraits à la vue depuis les espaces publics, par des modelés de sols plantés ou par des clôtures végétales. Toutes les dispositions techniques éliminant les risques de pollution ou de nuisances devront être prises.

Les dépôts et stockages des résidus industriels, ainsi que les aires de ramassage de déchets, seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

De plus, les bennes à résidus industriels seront cachées à la vue par un aménagement approprié.

### **ARTICLE UI.12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. A cet effet, il sera réalisé sur le terrain propre de l'opération le nombre de places minimum fixé à l'annexe I du présent règlement.

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

En cas d'activités mixtes, les besoins en stationnement seront calculés selon les mêmes normes, appliquées au prorata des surfaces hors d'œuvre nette de plancher de chaque type d'activité.

### **ARTICLE UI.13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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

Tous les **espaces non construits**, qui ne sont pas affectés aux voies de circulation ou aux aires de stationnement, de manœuvre ou de stockage, doivent être plantés et engazonnés. Les espaces effectivement plantés et engazonnés doivent couvrir une superficie au moins égale à **20% de la superficie totale du terrain**.

Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige de force 16/18 à la plantation pour 100m<sup>2</sup> d'espaces libres. Les arbres pourront éventuellement être groupés en bosquets.

Les plantes à racines traçantes (telles que peupliers, acacias ou robiniers) sont interdites, car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

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

**Les aires de stationnement de surface** doivent être paysagées et non visibles depuis l'espace public. Elles doivent également être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige toutes les 4 places.

Les voies d'accès et aires de stationnement devront être séparées des voies et espaces publics, ainsi que de toute autre limite parcellaire, par des haies vives ou bocagères à feuillage persistant, suffisamment denses pour former un écran.

Les marges de recul devront être paysagées et traitées en pelouses, plantées ou tapissées de plantes buissonnantes.

**Les aires de stockage** dans les espaces extérieurs sont autorisées, à condition d'être masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement extérieur.

Le stockage se fera soit :

- dans des constructions annexes, couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment,
- soit dans des aires entourées de merlons plantés.

**Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits**, sauf à titre exceptionnel et provisoire, et uniquement dans des bennes à déchets industriels, soustraits à la vue par un aménagement approprié figurant au dossier de permis de construire.

<b>SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE UI.14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règles.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone :

La zone N regroupe l'ensemble des espaces verts de la commune. Elle englobe les espaces boisés et paysagers du territoire communal, qui contribuent fortement à l'identité paysagère de Lognes.

Cette zone comprend deux secteurs :

- **un secteur Ng** destiné à accueillir des équipements ou installations (publics ou privés) liés à des activités de loisirs et/ou sportives. Il regroupe le Parc des Sports du Segrais, le club-house et les tennis couverts Arthur Ashe, ainsi que la piste d'athlétisme Colette Besson.
- **un secteur Nh** correspondant aux plans d'eau et aux parcs paysagers entourant ces plans d'eau, qui constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain et des espaces de détente de proximité.

Une partie de la zone N, correspondant aux bois de Lognes et de la Grange, a été définie comme Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif de ce règlement est de préserver la valeur paysagère de ces espaces verts de proximité.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

#### Dans l'ensemble de la zone.:

- **Toutes nouvelles constructions ou installations**, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N.2 ;

- **L'aménagement de terrains de camping et caravaning**, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens de l'article **R.443-1** du Code de l'Urbanisme ;
- **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 résidence du propriétaire ;
- **Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;**
- **Les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction ou de voiries ;**
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de voirie ou réseaux divers ;
- **Les dépôts de toute nature**, à l'exception de ceux autorisés à l'article N.2 ;
- **Les décharges ;**
- **L'ouverture et l'exploitation des carrières ;**
- **Les mâts antennes de téléphonie mobile et d'autres nouvelles technologies de communication**, à l'exception de ceux autorisés à l'article N.2 ;
- **Conformément à l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme, dans une bande de 100 mètres comptés de part et d'autre de l'axe de la A4 et de la RD199, ainsi que dans une bande de 75 mètres comptés de part et d'autre de l'axe de la RD999**, toute construction ou installation est interdite à l'exception :
  - des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - des réseaux d'intérêt public,
  - de l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

**Dans les espaces boisés classés :**

Est interdit tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. La demande d'autorisation de défrichements est rejetée de plein droit.

**ARTICLE N.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations du sol non interdites à l'article N.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 3) de cet article.



**1) Rappels :**

- **L'édification de clôtures** est soumise à déclaration, conformément aux articles **L.421-4** et **R.421-12** et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- **Les travaux, installations et aménagements**, définis aux articles **R.421-19** et **R.421-23** du Code de l'Urbanisme, sont soumis **aux autorisations prévues par le Code de l'Urbanisme** ;
- **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application des articles **L.451-1** et **R.451-1** et suivants 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.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

**2) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises, que si elles respectent les conditions définies :**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

***Dans l'ensemble de la zone.:***

- **Les constructions ou installations** nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ;
- **Les constructions ou installations nouvelles ayant un rapport avec l'exploitation et la mise en valeur des espaces verts**, à condition que le caractère paysager de la zone ne soit pas remis en cause ;
- **Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers**, **à condition que le caractère paysager de la zone ne soit pas remis en cause** ;
- **Les aires de stationnement** liées et nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone ou à une fréquentation occasionnelle des espaces verts ;
- **Les dépôts**, à condition qu'ils soient en lien direct avec les activités autorisées à l'article N.2 ;
- **Les coupes ou abattages d'arbres**, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés ;
- **Les constructions et installations** qui constituent des équipements d'intérêt collectif, liés à la réalisation, l'entretien ou l'exploitation des infrastructures routières et autoroutières, des infrastructures ferroviaires et des réseaux ;
- **Les mâts antennes de téléphonie mobile et d'autres nouvelles technologies de communication**, à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration architecturale et paysagère. Un regroupement des installations des différents opérateurs sur une même structure serait souhaitable.

**Dans le secteur Ng.:**

- **Les constructions ou installations d'équipements de sports ou de loisirs, ainsi que toute construction ou installation nécessaire au fonctionnement et à l'entretien de ces équipements**, à condition que le caractère paysager de ces espaces ne soit pas remis en cause ;
- **Les constructions à usage d'habitation**, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées, sous réserve de leur intégration dans le site naturel ;

**Dans le secteur Nh.:**

- **L'extension mesurée des constructions existantes**, dans la limite de 10% de la S.H.O.N. existante à l'approbation du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

**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 mai 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. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

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

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et situées dans une zone du Plan d'Exposition au Bruit et/ou du Plan de Gêne Sonore de l'aérodrome de Lognes – Emerainville devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

De même, les constructions à usage de bureaux, d'équipements collectifs, d'équipements sanitaires, de service, de restauration et hôteliers, situés dans une zone du Plan d'Exposition au Bruit et/ou du Plan de Gêne Sonore de l'aérodrome de Lognes – Emerainville, devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la législation en vigueur.

**Risques liés aux effets de la sécheresse sur les constructions :**

De nombreux sinistres provoqués par la dessiccation du sol ayant été à déplorer ces dernières années à Lognes, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

<b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS</b>
--

**ARTICLE N.3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**Dans les espaces boisés classés :**

La réalisation de nouvelles voies publiques ou privées ne sera autorisée que si elle répond à des impératifs de sécurité et d'entretien des espaces boisés existants. Dans ce cas, les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer devront être adaptées aux usages qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Elles devront permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours et des services publics. En particulier, les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres.

**Dans les autres cas :**

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 les constructions envisagées. En particulier, les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre la circulation, l'utilisation et le retournement des engins de secours, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

**1) Les accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en 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.111-2 du Code de l'Urbanisme.

En particulier, les accès directs aux parcelles sont interdits à partir des autoroutes et voies rapides suivantes : A4, **RD199** (VPN) et **RD999** (VPO).

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 devront également être garantis. Cette sécurité doit être 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.

## **2) Les voiries :**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles devront supporter et aux opérations qu'elles devront desservir.

Ainsi, les voies à créer devront avoir :

- une **emprise** minimale de 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres, lorsqu'elles sont à double sens ;
- une **emprise** minimale de 6 mètres, avec une chaussée de 3,50 mètres, lorsqu'elles sont à sens unique.

Cette **emprise** pourra être réduite à 3,5 mètres, pour les appendices d'accès desservant une seule construction.

Les caractéristiques des voies devront également permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours et des services publics.

En particulier, les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres.

De plus, toute voie publique ou privée dans une bande de 100 mètres de l'axe de la A4 et de la **RD199** et de 75 mètres de l'axe de la **RD999** devra être aménagée et paysagée, de telle sorte que les éblouissements nocturnes des conducteurs ne puissent se produire. Ces voies devront par conséquent être peu perceptibles depuis ces infrastructures.

## **ARTICLE N.4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **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.

### **2) L'assainissement :**

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

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée au dessus d'une canalisation.

Les canalisations principales devront être implantées dans des espaces accessibles permettant le curage et l'exploitation. En aucun cas elles ne pourront être implantées sous des plantations. Aucun arbre de haute tige ne devra être planté à moins de 2,00 mètres d'une conduite d'assainissement.

a- Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement public, dans le respect de ses caractéristiques.

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

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit préalablement être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixera, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que devront présenter ces eaux usées pour pouvoir être reçues.

Dans le cas où l'effluent, par sa nature et/ou sa composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, température, liquidité, matière en suspension, inflammabilité,...), constituerait une entrave ou un danger au bon fonctionnement des installations publiques et à l'hygiène, il ne pourra être rejeté dans le collecteur public des eaux usées qu'après avoir été préalablement traité.

En particulier, le rejet des eaux résiduelles industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement approprié, conformément à l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux (clapets anti-retour).

De plus, pour les établissements, tels que restaurants, cantines, établissements hospitaliers, boucheries, charcuteries et établissements assimilés, la mise en place d'un séparateur à graisse est obligatoire.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est strictement interdite. En particulier, tout liquide autre que les eaux de ruissellement sera rejeté dans le collecteur des eaux usées.

De même, les eaux pluviales issues des aires de lavage devront être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées pourront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le

raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délais maximum d'un an suivant sa réalisation.

Les stockages de liquides dangereux ou insalubres comporteront tout dispositif susceptible de retenir les déversements accidentels.

#### b- Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil) et à favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales, en limitant les surfaces imperméabilisées ou en utilisant des techniques visant à la limitation des débits.

La mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Cependant, seules les eaux tombées directement sur les espaces plantés et les toitures pourront être absorbées sur place. Les eaux pluviales non infiltrées devront être évacuées dans le réseau public prévu à cet effet.

Dans le cas où le réseau public d'eaux pluviales ne peut recevoir l'ensemble des eaux, la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages peut demander à ce qu'une rétention avec un débit de fuite soit mise en place.

La mise en place d'un séparateur d'hydrocarbures (déboureur / déshuileur), installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, est obligatoire pour tout aménagement de surface, ancien ou nouveau, permettant le stationnement regroupé de plus de 9 véhicules. Les installations anciennes doivent se mettre en conformité.

Ainsi, les eaux issues du ruissellement des eaux pluviales sur la voirie et les aires de stationnement doivent être préalablement traitées par ce séparateur.

Néanmoins, les eaux pluviales issues du ruissellement de la toiture ne devront pas transiter par le séparateur.

Des ouvrages de décantation et de retenue seront prévus pour éviter la présence de matières ou déchets, tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses,..., en provenance des aires de manœuvre, de stockage et de stationnement.

Toute installation, soumise à autorisation ou à 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.

### **3) Les dessertes électriques et de télécommunications :**

Les dessertes électriques et téléphoniques, ainsi que toutes dessertes câblées, devront être enfouies.

### **4) Les déchets ménagers et assimilés :**

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer les conteneurs de déchets ménagers.

Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif bi flux.

Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental, et être d'un accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

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

### **ARTICLE N.5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE N.6 - L'implantation des constructions par rapport à l'alignement et aux voies privées**

Les constructions doivent respecter la marge de recul indiquée au plan. A défaut, elles doivent être édifiées à une distance d'au moins **4 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Aucune construction ne peut occuper l'emprise des marges de recul, exception faite des clôtures.

### **Par ailleurs, les constructions devront respecter les zones non aedificandi suivante :**

#### **Implantation par rapport aux autoroutes et voies rapides :**

Il est instauré une zone non aedificandi de type I dans une bande de 70 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la A4.



A l'intérieur de cette zone, ne sont autorisés que les équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers, ainsi que les aménagements d'espaces verts, d'espaces sportifs et de stationnement au sol, à l'exclusion de toute superstructure.

*Implantation par rapport aux voies ferrées :*

Il est instauré une zone non aedificandi de type II dans une bande de 32 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la voie.

A l'intérieur de cette zone, aucune construction nouvelle à usage d'habitation ne pourra être édifiée.

**Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux équipements publics ou collectifs ;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux constructions ou installations nécessaires au stockage des ordures ménagères.

**ARTICLE N.7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant, par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, une marge de recul au moins égale à la hauteur de la façade, sans toutefois être inférieure à **6 mètres**.

**Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux équipements publics ou collectifs ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport aux limites séparatives ne soit pas diminuée.

**ARTICLE N.8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée, à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à la hauteur de la façade de la construction la plus élevée en vis-à-vis direct, avec un minimum de **6 mètres**.

Cette distance pourra être réduite à **2,50 mètres**, si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles.

**Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux équipements publics ou collectifs ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

**ARTICLE N.9 - L'emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE N.10 - La hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions, mesurée entre le niveau du terrain naturel et l'épave du toit, ne pourra pas excéder **12 mètres**.

**Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux équipements publics ou collectifs.

**ARTICLE N.11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

L'aspect esthétique des constructions, ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration au paysage naturel, et le cas échéant à la construction existante, et à prendre en compte les perspectives et les vues principales à partir des espaces publics.

Par la composition de ses volumes, la nature des matériaux utilisés, ses couleurs et son aspect général, chaque ouvrage ou bâtiment devra s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

#### **a- Les façades :**

Les différentes **façades** d'un bâtiment devront présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux, dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction.

L'utilisation de matériaux d'origine naturelle (tels que bois, pierre,..) est recommandée.

Lorsque les matériaux de remplissage destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings agglomérés, béton de gravillons lavés, etc....) seront utilisés, ils ne pourront rester sans enduit sur les parements extérieurs des murs. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Dans une bande de 100 mètres comptés à partir de l'axe de la A4 et de la **RD199** et de 75 mètres comptés à partir de l'axe de la **RD999**, les matériaux réfléchissants orientés vers ces infrastructures sont strictement interdits. Les matériaux verriers transparents non réfléchissants ne seront utilisés que pour les baies d'ouvertures.

Les **ravalements** devront être réalisés en utilisant des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps. Les revêtements en ciment gris sont interdits.

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

#### **b- Les clôtures :**

En bordure de voies, les clôtures, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être implantées à l'alignement. Elles seront constituées par une haie végétale de 1,20 de haut maximum, adossée ou non à un grillage à maille rectangulaire verticale de couleur vert wagon, posé sur potelets métalliques situés à l'intérieur de l'unité foncière.

Sur les autres limites, les clôtures seront constituées d'un grillage plastifié vert, à maille verticale, selon les hauteurs prescrites précédemment. L'habillage par des haies végétales est préconisé.

La hauteur de toute clôture ne pourra excéder **2 mètres**.

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

### **ARTICLE N.12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques ou

privées. A cet effet, il sera réalisé sur le terrain propre de l'opération le nombre de place minimum fixé à l'annexe I du présent règlement.

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.

### **ARTICLE N.13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

#### ***Dans les espaces boisés classés.:***

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Aussi, rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements.

#### ***Dans l'ensemble de la zone.:***

Le plus grand soin doit être apporté au traitement paysagé des espaces extérieurs, en liaison avec les constructions. 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 des espaces verts publics doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec leur environnement naturel.

Tous les espaces non construits, qui ne sont pas affectés aux voies de circulation ou aux aires de stationnement, tels que marges de reculement ou d'isolement, plates-bandes ou talus, doivent être plantés ou engazonnés. Ces aménagements doivent faire l'objet d'un traitement de qualité (minéral ou végétal).

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>. Les arbres pourront éventuellement être groupés en bosquets.

Les plantes à racines traçantes (telles que peupliers, acacias ou robiniers) sont interdites, car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les plantations existantes seront maintenues ou, en cas de mauvais état phytosanitaire, remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les aires de stationnement de véhicules à l'air libre doivent également être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

Les voies d'accès et aires de stationnement situées à proximité des limites parcellaires devront être séparées des voies et espaces publics par des haies vives ou bocagères à feuillage persistant, suffisamment denses pour former un écran.

<b>SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE N.14 - Le coefficient d’occupation du sol**

Il n’est pas fixé de règles.