

# Plan Local d'Urbanisme

## SERVON

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

<b>ELABORATION</b>	<b>1 ère REVISION</b>
prescrite le : 14 juin 2001 arrêtée le : 26 juin 2003	prescrite le : 15 mars 2007
approuvée le : 19 mars 2004	approuvée le : 20 juin 2013
modifiée les : 23 juin 2005 18 octobre 2007 - 19 mai 2011	modifiée le : 1er octobre 2015
révision simplifiée le : 18 septembre 2008	modification simplifiée le : 23 mai 2017
révision simplifiée le : 17 septembre 2009	modification n°2 le : 22 mars 2018
révision simplifiée le : 16 septembre 2010	modification simplifiée n°2 le :

**PIÈCE N°2**

RÈGLEMENT MODIFIÉ  
(EXTRAITS)

VU pour être annexé à la délibération du :

## Clôtures

### **Clôtures sur voies**

Au long des voies, la limite de propriété sera marquée soit par une absence de clôture (cour ouverte), soit par un mur en maçonnerie de même aspect que la construction principale et d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.

Sont interdites en bordure des voies les clôtures constituées de canisses, brises vues et fausses haies.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés ou reconstruits à l'identique. Seuls sont autorisés les percements pour l'accès, ainsi que l'édification de constructions en lieu et place des clôtures à l'alignement.

### **Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures sur limites séparatives de propriété seront constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou claire voie, soit de maçonnerie de même aspect que la construction principale.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Quelle que soit sa constitution, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

## Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine autorisant notamment les parements présentant l'aspect du bois, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

- Les menuiseries des vérandas seront de préférence dans la même gamme de coloris que celles du bâtiment principal.

Les cuves de récupération des eaux de toiture seront de préférence enterrées. Dans le cas contraire, ces ouvrages seront traités en harmonie avec la construction principale ou implantés de manière à n'être pas visibles depuis le domaine public.

## **ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

A cet effet, il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes fixées à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme et au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et paysagements compris, sera prévue.

## 2 - Nombre d'emplacements

### • Constructions à usage d'habitat :

Il sera créé sur le terrain de la construction au moins ~~une 2 places~~ de stationnement ~~pour les par logements de type T1 et T2, au moins 2 places de stationnements pour les logements T3 à T5 et au moins 3 places de stationnements à partir du T6.~~ Toutefois, dans les opérations de construction de plus de 3 logements, il sera créé au moins 2,4 places de stationnement par logement.

~~50 % de ces emplacements devront être réalisés dans un volume construit (valeur arrondie à l'unité par défaut).~~

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement minimum par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, en cas de place couverte, la place de stationnement à l'air libre doit être distincte de l'accès à cette place couverte.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, ou dans les lotissements comportant plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### • Constructions à usage d'artisanat, de bureaux et de services :

Bureaux : il sera créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Artisanat : 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### • Construction à usage commercial :

Il sera créé au moins 2 places de stationnement par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.

- Hôtels, restaurants

Il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel et 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

- Dispositions diverses :

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

### **3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

#### Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo (sauf impossibilité technique).
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Dimensions des locaux vélos :

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Construction à destination de bureaux, d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics : a minima une place pour 10 employés.

Construction d'établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

#### Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

## **ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

### Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

La superficie réservée à ces espaces libres plantés représentera au moins 15 % de la surface du terrain.

Les haies devront être entretenues de manière à ne pas empiéter sur l'espace public.

Sont interdites en bordure des voies les clôtures constituées ou doublées de canisses, brises vues et fausses haies.

### **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur des clôtures pleines ne pourra excéder 1,60 m.  
Pour les clôtures ajourées, la hauteur est limitée à 2 m.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

- Dispositions diverses :

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine autorisant notamment les parements présentant l'aspect du bois, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

Les menuiseries des vérandas seront de préférence dans la même gamme de coloris que celles du bâtiment principal.

Les cuves de récupération des eaux de toiture seront de préférence enterrées. Dans le cas contraire, ces ouvrages seront traités en harmonie avec la construction principale ou implantés de manière à n'être pas visibles depuis le domaine public.

## **ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Principes

•Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

A cet effet, il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes fixées à l'article L .151-33 du Code de l'Urbanisme et au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée *et si le nombre de logements n'est pas augmenté*.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et paysagements compris, sera prévue.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

## 2 - Nombre d'emplacements

### • Constructions à usage d'habitat :

Il sera créé sur le terrain de la construction au moins ~~une 2~~ places de stationnement ~~pour les par logements de type T1 et T2, au moins 2 places de stationnements pour les logements T3 à T5 et au moins 3 places de stationnements à partir du T6.~~ Toutefois, dans les opérations de construction de plus de 3 logements, il sera créé au moins 2,4 places de stationnement par logement.

~~50 % de ces emplacements devront être réalisés dans un volume construit (valeur arrondie à l'unité par défaut).~~

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement minimum par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, en cas de place couverte, la place de stationnement à l'air libre doit être distincte de l'accès à cette place couverte.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, ou dans les lotissements comportant plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### • Constructions à usage d'artisanat, de bureaux et de services :

Bureaux : il sera créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Artisanat : 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### • Construction à usage commercial :

Il sera créé au moins 2 places de stationnement par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.

### • Hôtels, restaurants

Il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel et 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### • Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

• Dispositions diverses :

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

### **3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo (sauf impossibilité technique).
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Dimensions des locaux vélos :

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Construction à destination de bureaux, d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics : a minima une place pour 10 employés.

Construction d'établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

## **ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Dans la zone UB hors secteur UBd, la superficie réservée à ces espaces représentera au moins 40 % de la surface du terrain et sera plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence courante dans la région pour 100 mètres carrés de cette surface.

Dans le secteur UBd, la superficie réservée aux espaces libres et aux aires de stationnement en ever-green représentera au moins 30 % de la surface du terrain et sera plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence courante dans la région pour 100 mètres carrés de cette surface.

Pour les plantations identifiées au plan de zonage, leur conservation est la règle. Tout projet de modification ou de suppression de l'état initial fera l'objet d'une demande spécifique, au titre d'une déclaration préalable (article R421-23 du code de l'urbanisme).

Les haies devront être entretenues de manière à ne pas empiéter sur l'espace public.

\* \*

### **TITRE III**

#### **CHAPITRE I**

##### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU x**

###### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée ou insuffisamment équipée, située de part et d'autre de l'actuelle RN 19 et destinée à recevoir des activités industrielles, commerciales ou artisanales, des entrepôts et les activités de services y afférents, principalement dans le contexte de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Son urbanisation sera réalisée suivant les dispositions d'un "projet urbain", proposé en application des dispositions de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme et présenté dans le "projet d'aménagement et de développement durables". Ce projet urbain envisage des possibilités de reconfiguration en fonction des tracés possibles pour l'aménagement de la RN 19 ("sur place", ou en déviation par le Sud).

Cette urbanisation suppose en outre réalisation ou renforcement des équipements généraux, de desserte en voirie et réseaux divers.

Les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

Cette zone couvre les lieux-dits :

- l'Arpent Ferré (extensions retenues dans le projet de schéma directeur local), plus un secteur, peu étendu, correspondant à l'emprise mitoyenne à la limite du territoire communal avec le Val-de-Marne ;
- le Sud du Closeau, extensions retenues dans le projet de schéma directeur local - au Nord de la RN 19, entre deux zones UX.

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

###### **ARTICLE AU x.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### **Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU x.2. et notamment :

- Les bâtiments à usage agricole. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ~~Les ateliers de réparation automobile~~ et les activités de stockage et cassage de véhicules.
- Les terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

###### **ARTICLE AU x.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

###### **Sont admis sous conditions de réalisation des équipements internes à la zone :**

- Les lotissements et constructions à usage commercial ou artisanal, de bureaux ou de services, d'entrepôts commerciaux ou hôteliers, **et** les constructions à usage industriel **et les ateliers de réparation automobile**, à condition qu'elles ne soient pas nuisantes, bruyantes ou incompatibles avec le bon développement de la zone.
- Les équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructure, et notamment les pylônes de télécommunications.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments principaux et destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.