

**Établissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre**



Ville d'Athis-Mons



**COMMUNE DE
ATHIS-MONS**

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de
l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine
Bièvre en date du 12/03/2024

Le Président,

SOMMAIRE

TITRE 1.....	4
DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	4
Article 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS	4
Article 3 - LES PRESCRIPTIONS INSCRITES AU PLAN DE ZONAGE	4
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
UA – UD – UE - UH – UI – UZ.....	6
ZONE UA	7
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	7
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	9
ZONE UD.....	31
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	31
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	32
ZONE UE	47
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	47
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	48
ZONE UH.....	62
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	62
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	64
ZONE UI	86
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	86
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	87
ZONE UZ	103
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	103
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....	104
TITRE 3.....	120
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'URBANISATION FUTURE (AU) ET A LA ZONE NATURELLE (N)	120
ZONE AU.....	121
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	121
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....	122
ZONE N.....	135
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	135
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....	136
TITRE 4.....	143
ANNEXES	143

1-	Lexique.....	143
2-	Article R 442-2 du code de l'urbanisme	148
3-	Article R123-10-1 du code de l'urbanisme	149
6-	Plantations déconseillées.....	150
7-	Les bois naturellement imputrescibles	150
8-	Marge de recul par rapport aux sentiers	153
9-	Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).....	154
10-	Liste des sigles.....	156

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé. Les règles définies dans le présent règlement seront également applicables aux dossiers de ZAC. Ce règlement est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues au Code de l'Urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisation du sol sont délivrées sous l'autorité du Maire.

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune d'Athis-Mons.

Article 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zone à urbaniser (AU) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

Il s'agit des zones :

- UA : zone à vocation mixte,
- UD et UH : zones à vocation principalement résidentielle
- UE : zone à vocation d'équipements collectifs
- UI : zone à vocation principale d'activités
- UZ : concernant l'emprise aéroportuaire
- AU : zone d'urbanisation future
- N : zone naturelle

Article 3 - LES PRESCRIPTIONS INSCRITES AU PLAN DE ZONAGE

Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC).

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un quadrillage rempli de ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au plan de zonage par un quadrillage rempli de ronds, les dispositions des articles L.113 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme.

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ces éléments sont repérés au plan de zonage et font l'objet de dispositions spécifiques au présent règlement.

Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme.

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Ces espaces sont identifiés au plan de zonage et doivent être conservés, confortés ou réalisés.

Les emplacements réservés.

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage et détaillés en annexe du PLU.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA – UD – UE - UH – UI – UZ

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et conditions d'assainissement

Article 5 : Superficie minimale de 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 l'aménagement de leurs abords

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

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

ZONE UA

Cette zone recouvre les sites à dominante urbaine mixte. Elle correspond à des tissus urbains variés, dynamiques ou à dynamiser. Le règlement a ici pour but de favoriser une réelle mixité fonctionnelle.

La zone UA comporte plusieurs sous-secteurs, dont l'identité est déjà assez marquée :

- UAa : centre-ville, considéré dans ses limites larges (concentration d'équipements administratifs et autres, commerces, services).
- UAb : quartier du Val, bords de Seine et une partie des coteaux. Il s'agit, à travers ce secteur, de relier le centre-ville à la Seine et la gare RER d'Athis-Mons. Ce secteur concerne aussi les abords de la RD 118 (axe Morangis / Sembat pour partie) et d'une partie de l'avenue JP Bénard, importants lieux de transit intercommunal, qui relie le centre-ville aux pôles d'activité voisins : RN7 / RD7, zone aéroportuaire, communes limitrophes.
- UAc : tronçon sud de la RN7 / RD7, au paysage hétérogène, appelé à faire l'objet d'un renouvellement lié au prolongement de la ligne de tramway.
- UAd : quai de l'industrie

La zone est concernée par plusieurs secteurs prioritaires identifiés au Plan de prévention du bruit dans l'environnement du Conseil départemental (voir périmètres portés à titre d'information en annexe du PLU)

Le secteur UAc est concerné par un périmètre de renouvellement urbain, tel que mentionné à l'article L.112-10 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Certains espaces situés en zone UAb sont soumis aux prescriptions en matière d'urbanisme car situés dans le périmètre de sécurité du SMCA ORLY - Zone SEVESO (cf. plan 2 des servitudes en annexe du présent PLU).

Les constructions et installations à implanter dans les secteurs soumis aux bruits des aéronefs et aux nuisances phoniques de l'aéroport d'Orly (cf. plan de zonage) devront répondre aux normes d'insonorisation indiquées sur ces plans et leurs évolutions. Les règles induites par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly et ses évolutions ultérieures sont susceptibles de limiter la constructibilité de certains secteurs.

Certains espaces situés en zones UAb sont soumis aux prescriptions du PPRI de la Seine et/ou de l'Orge et de la Sallemouille (voir plan 2 des servitudes en annexe du présent PLU).

Article UA 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les aires de stockage de matériaux.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage, ou de pneus.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable

- Les parcs résidentiels de loisirs (pas de résidentialisation temporaire liée ou non à une activité).
- L'implantation d'installations classées nouvelles induisant de fortes nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel.

Article UA 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sous réserves de respecter les conditions énumérées, sont autorisés:

- Le commerce, l'industrie et l'artisanat dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage (notamment : nuisances liées au stationnement des véhicules, nuisances liées aux activités induisant du transport lourd. Exemple : ateliers de mécanique, garage),
- Les travaux de modification ou de rénovation des installations classées existantes soumises à autorisation à conditions :
 - o de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 10% par rapport à la surface de plancher existante lors de l'approbation du PLU,
 - o que les travaux permettent une amélioration des installations visant à réduire les nuisances ou les dangers qui peuvent en résulter,
 - o que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain.
- La reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites.
- Les affouillements et exhaussements du sol :
 - o liés à un projet de construction dans la limite de 1 mètre de hauteur,
 - o liés à des aménagements paysagers, dans la limite de 2 mètres de hauteur

Les programmes de logements collectifs comportent dans le secteur UAd au moins 35% de logements de plus de 50 m². Cette proportion est portée à 50 % minimum dans les autres secteurs. Une dérogation à cette règle peut être accordée en cas de logements spécifiques : jeunes travailleurs, étudiants, personnes âgées.

Les nouveaux programmes de logements devront si possible comporter une proportion équivalente des différents types de logements (T1, T2, T3).

Sur les zones concernées par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles (cf. annexe du présent PLU) :

- Les projets urbains devront prendre en compte ce risque, et se référer au guide « Construire en terrain argileux » du Ministère de la Transition écologique, annexé au PLU.

Les bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage :

Ces bâtiments doivent être maintenus dans leur caractère architectural. Les aménagements ou extensions doivent respecter ce caractère architectural.

Les points de vue identifiés au plan de zonage :

L'implantation de nouvelles constructions ou installation devra permettre de préserver ces points de vue.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

Les règles édictées aux articles UA3 à UA5 et UA8, UA11 et UA13 à UA16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur, trottoir(s) non compris pour une voie à sens unique et de 6 mètres de largeur, trottoir(s) non compris, pour une voie à double sens. Ces nouvelles voies devront être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

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

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds voisins et instituée par acte authentique en application du code civil. Pour les terrains privés, les équipements de réseaux sont à la charge du porteur de projet ou du propriétaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment celle des personnes à mobilité réduite. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

En cas de division, tout nouvel accès ne pourra desservir qu'un maximum de deux logements, comprenant les constructions d'origine. Dans ce cas, la largeur des voies d'accès ne pourra

avoir une largeur inférieure à 7 mètres, et fera l'objet d'une végétalisation importante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles..., ne sont pas assujettis à cette règle.

3.3 Conditions d'accès aux bâtiments pour les personnes à mobilité réduite

Pour les opérations de logements, un cheminement accessible doit permettre d'atteindre, depuis un accès par la voie de desserte:

- soit l'entrée du ou des bâtiments donnant accès aux logements;
- soit l'entrée du ou des logements accessibles ou susceptibles de l'être, lorsque ceux-ci ont une entrée indépendante.

Le choix et l'aménagement de ce cheminement sont tels qu'ils facilitent la continuité de la chaîne du déplacement avec l'extérieur du terrain.

Article UA 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et autres types de réseaux

L'extension des réseaux sur l'emprise des terrains privés est à la charge des porteurs de projet ou propriétaires.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA, établis en application du Code de Santé Publique et du règlement intercommunal d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), annexés au présent PLU. En cas de division de parcelle, le raccordement au réseau est à la charge du porteur de projet ou du propriétaire.

4.1 Eau potable

Le raccordement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement). L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente avant tout raccordement au

réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, et devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées 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.

Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, voire à les diminuer. Il est demandé la création systématique par le propriétaire de regards de façade (tabouret de branchement) permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné. Dans le cas d'un système de gestion des eaux en surplomb sur la voie, aucun rejet ne doit être effectué sur la voie publique.

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective et de stockage des encombrants, correspondant aux besoins du projet et à la réglementation en vigueur pour le ramassage.

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements ou à 200 m² de surface de plancher, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UA 5 : Superficie minimale de terrains constructibles

La superficie du terrain doit permettre de respecter les articles applicables à la zone UA.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Retraits d'alignement

Secteurs UAa, UAb et UAc:

Le long des avenues Marcel Sembat, Morangis et François Mitterrand (RN7/RD7), les constructions s'implantent:

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- Soit avec un recul de 3 mètres maximum si cela est nécessaire pour une meilleure insertion paysagère des constructions
- Soit en continuité d'une construction existante située sur une parcelle adjacente et implantée en retrait de maximum 3 mètres par rapport à la voie ou emprise publique

Un retrait supérieur pourra être exigé en cas de nécessité d'aménagement d'espaces publics.

Le long des autres voies que celles citées ci-avant, les constructions s'implantent avec un retrait de 2 mètres minimum et 5 mètres maximum par rapport aux voies et emprises publiques.

Secteur UAd :

Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies publiques de manière discontinue. Une continuité du bâti à l'alignement sera assurée soit par les façades des immeubles, soit par les clôtures. Une implantation en pignon par rapport à la voie publique est possible.

Tous les secteurs :

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées dans la limite d'1 mètre et doivent être conformes aux normes de construction en vigueur. Afin de ne pas entraver le passage des personnes à mobilité réduite elles devront se situer à une hauteur minimale de 3 mètres au-dessus du sol.

Dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, les constructions pourront s'implanter dans la continuité du front bâti existant des bâtiments voisins, avec un recul différent.

6.2 Exceptions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de minimum 1 mètre de celles-ci.

Les piscines couvertes ou non ainsi que les locaux techniques qui leurs sont nécessaires sont implantés à une distance au moins égale à 4 mètre des voies et emprises publiques.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Secteurs UAa et UAd :

Les constructions s'implantent en retrait d'au moins une limite séparative latérale. Toutefois, si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales.

Secteurs UAb et UAc :

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.

Exception : en limite avec la zone UH, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives latérales

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Secteurs UAa :

Les bâtiments principaux s'implantent en retrait des limites séparatives de fond de parcelle en respectant la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après. Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives.

Toute construction comportant plus de 3 niveaux (hors sous-sol) devra respecter un minimum de 8 m de distance par rapport aux limites de fonds de parcelle.

Secteurs UAb et UAc :

Les bâtiments principaux s'implantent en retrait des limites séparatives de fond de parcelle en respectant la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après. Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives.

Secteur UAd :

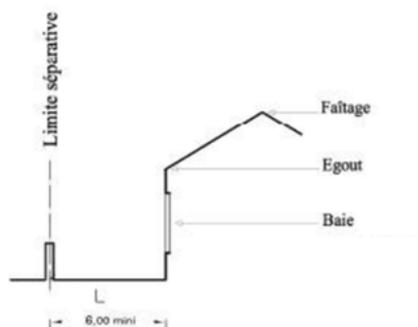
Les bâtiments principaux s'implantent sur les limites séparatives de fond de parcelle ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait celui-ci est conforme au retrait mentionné au paragraphe 7.3 ci-après.

7.3 Retraits

7.3.1 Façades comportant des baies

Secteurs UAa et UAd et pour les limites séparatives latérales des secteurs UAb et UAc :

En cas de retrait, la distance entre la construction nouvelle et la limite séparative est au moins égale à 6 mètres lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies.



Exception : cette distance est portée à 8 m pour les façades des secteurs UA donnant sur des parcelles situées en zone UH afin de préserver l'ensoleillement des constructions existantes dans les secteurs pavillonnaires.

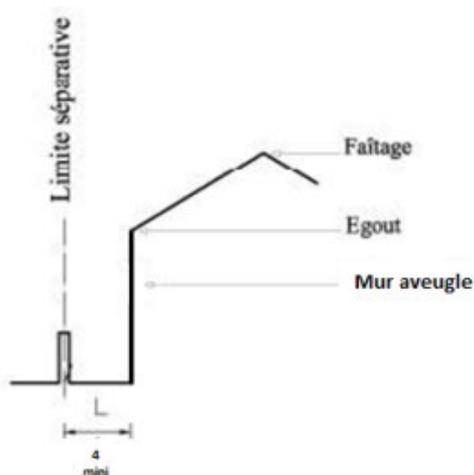
Secteurs UAb et UAc pour les limites en fond de parcelle :

La distance entre la construction nouvelle et la limite séparative est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle mesurée au faitage ou à l'acrotère, à laquelle s'ajoutent 3 mètres ($L=H/2+3$).

7.3.2 Façades aveugles

Secteurs UAa et UAd et pour les limites séparatives latérales des secteurs UAb et UAc :

Si la façade ne comporte pas de baies la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 4 mètres.



Exception : cette distance est portée à 8 m pour les façades des secteurs de la zone UA donnant sur des parcelles situées en zone UH afin de préserver l'ensoleillement des constructions existantes dans les secteurs pavillonnaires.

Secteurs UAb et UAc pour les limites en fond de parcelle :

La distance entre la construction nouvelle et la limite séparative est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle mesurée au faitage ou à l'acrotère, à laquelle s'ajoutent 3 mètres ($L=H/2+3$).

7.4 Création de baies

La création de baies sur des bâtiments existants est assujettit aux règles de retrait ci-dessus.

7.5 Exceptions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites de propriété ou en retrait de minimum 1 mètre de celles-ci.

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ...) ne sont pas assujettis à la règle générale.

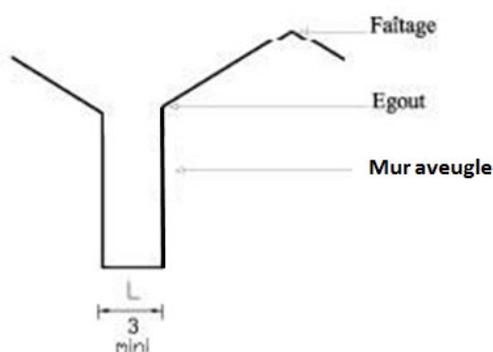
Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Les piscines couvertes ou non ainsi que les locaux techniques qui leurs sont nécessaires sont implantés à une distance au moins égale à 4 mètre des limites séparatives.

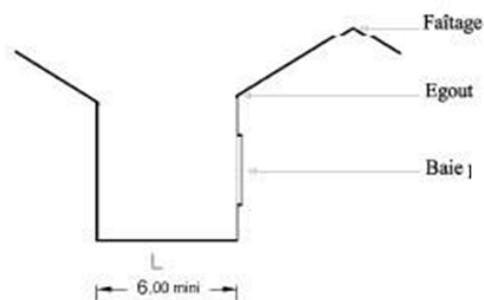
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Secteurs UAa, UAb et UAc :

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.



En présence de baie cette distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être d'au moins 6 mètres. Cette distance est portée à 8 m que la façade comporte ou non une baie, lorsque que l'un des bâtiments a une hauteur supérieure à R+2.



Une annexe devra être à une distance de 3 m minimum d'un autre bâtiment.

Secteur UAd :

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres. En cas de baie, cette distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être d'au moins 6 mètres.

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les balcons et les loggias,
- les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

Les parkings sous-terrains ne devront pas excéder 90% de la superficie de la parcelle.

Pour les équipements collectifs d'intérêt collectif, l'emprise au sol de l'ensemble de la construction (bâtiments principaux et annexes) ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle.

Secteur UAc :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 65% de la superficie de la parcelle hors parking sous-terrain.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle.

Secteur UAd :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 85 % de la superficie de la parcelle hors parking sous-terrain.

Autres secteurs UA :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle hors parking sous-terrain. L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

Les éléments architecturaux non créateurs de surface de plancher (modénature, barrière de sécurité...) ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des équipements collectifs d'intérêt collectif ne devra pas excéder 13 mètres au faîtage, soit R+3.

Secteur UAa

La hauteur maximale des constructions (H) varie selon la largeur de la voie (L).

Lorsque le terrain donne sur plusieurs voies, la hauteur maximale au faitage est déterminée au regard de la voie la plus étroite.

La hauteur maximale des constructions est inférieure ou égale à la largeur de la voie + 3 mètres ($H = L+3$) sans pouvoir excéder 14 mètres au faitage ou à l'acrotère.

A partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé.

- Pour les bâtiments à usages mixtes, habitations, activités, commerces :

La hauteur maximale des constructions est inférieure ou égale à la largeur de la voie + 2 mètres ($H = L+2$) sans pouvoir excéder 15 mètres au faitage ou à l'acrotère.

- Le long de l'avenue Henri Dunant :

La hauteur maximale des constructions est inférieure ou égale à 14 mètres au faitage ou à l'acrotère.

A partir du niveau R+3 inclus et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 2m de la façade principale est imposé.

- Sur les avenues Léon Blum et Marcel Sembat :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres au faitage ou à l'acrotère.

- Dans l'ensemble de la zone UAa :

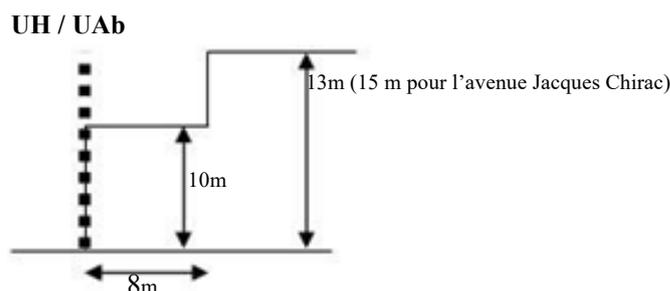
La hauteur maximale au faitage des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faitage.

Secteur UAb

En zone inondable la référence au terrain naturel est remplacée par la référence à la côte NGF des plus hautes eaux connues (PHEC) du plan de prévention des risques inondations (PPRI).

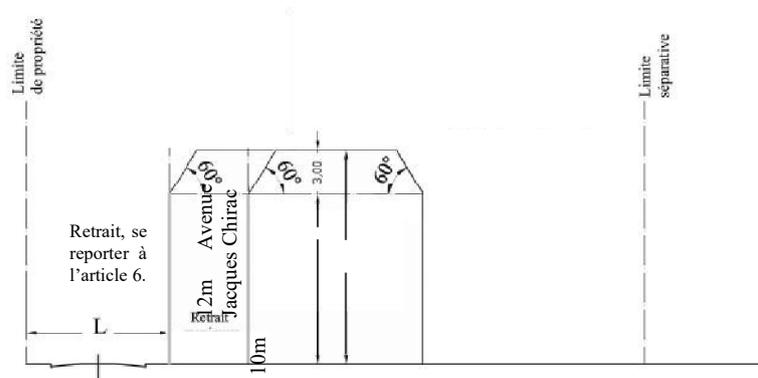
La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée au faitage ou à l'acrotère par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise de la construction ne peut excéder 13 mètres, excepté sur l'avenue Jacques Chirac où la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres.

Exception : En limite séparative avec la zone UH, la hauteur devra se limiter à 10 mètres au faitage ou à l'acrotère sur une largeur de 8 mètres minimum.



Dans l'ensemble de la zone UAb, la hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,5 mètres au faitage.

Volume maximum de la construction

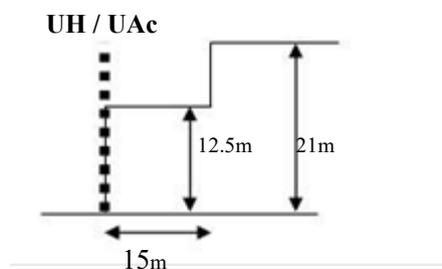


Secteur UAc

La hauteur maximale de la construction par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise de la construction est de 18 mètres au faitage ou à l'acrotère, soit R+3+A+A. A partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé.

Exception : lorsque la voie marque la limite avec la zone UH la hauteur de la construction est inférieure ou égale à la distance comptée entre la verticale au niveau du sol du point considéré de la construction nouvelle et l'alignement opposé de la voie, sans pouvoir excéder 21 mètres.

Exception : en limite séparative de la zone UH, la hauteur de la construction est limitée à 12,5 mètres sur une largeur de 15 mètres minimum.



Dans l'ensemble de la zone UAc, la hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faitage.

Secteur UAd

La hauteur de la construction ne peut excéder 21 mètres au faitage ou à l'acrotère, par rapport à la côte NGF des plus hautes eaux connues du plan de prévention des risques inondation (PPRI).

Au-dessus de 20 mètres, un retrait de 60° par rapport à la façade est imposé.

Exceptions pour l'ensemble de la zone UA:

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz) et les aménagements liés à la sécurité (garde-corps...) ne sont pas assujettis à la règle

générale. Une tolérance de dépassement d'1,50 m de la hauteur maximale autorisée est permise pour les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie. Ces dernières devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite de la hauteur existant avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

7.6 Règle générale

Tout projet pourra être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières, si les constructions, ouvrage à édifier, ou utilisation du sol, par leur situation, architecture, dimensions, gabarit ou aspect extérieure, notamment en matière de matériaux et de couleurs employés, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbaines, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Des recommandations spécifiques pourront être exigées dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières.

Par leur échelle, leur composition et leur volumétrie, les annexes et extensions feront référence à la typologie architecturale du bâti principal auxquels elles s'adjoignent, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain. Le volume général de l'extension devra laisser clairement lire le volume d'origine du bâti principal existant, sans l'écraser.

Les dispositifs techniques tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eaux solaires etc., devront présenter une parfaite insertion avec la construction.

Les saillies sur alignement sont interdites au rez-de-chaussée et au premier étage.

Les ravalements seront réalisés dans le respect de l'architecture avec l'objectif de conserver, restaurer, mettre en valeur ou restituer les dispositions originelles et les modénatures et façades. Les ravalements doivent être exécutés sur toute la façade, y compris les délaisses de pignons, de manière à respecter l'homogénéité de la composition de la façade. Les éléments architecturaux remarquables devront être préservés.

7.7 Façades et pignons

Les façades doivent être maintenues en bon état conformément à la réglementation en vigueur sachant que les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans en application de l'article L132-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 10 mètres devront marquer des rythmes verticaux tous les 10 mètres (rythmes des percements, traitement des parements, coloration d'enduits, joints, etc.).

En secteur UAc :

Pour toute opération de type R+2 et plus, chaque logement doit bénéficier au minimum d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon, terrasse, loggia...) accessible depuis l'une des pièces de vie ou la cuisine. La surface minimale de cet espace est de 4m² contenant un carré d'1,60 mètre de côté, ramené à 1m de côté pour les constructions implantées à l'alignement. Cette surface peut être obtenue par différentes combinaisons entre jardin, balcons, loggias, terrasses....

Cette règle ne s'impose pas pour les logements implantés à l'alignement en rez-de-chaussée et au premier étage. Pour ces derniers qui ne disposent pas d'espace extérieur privatif, ou pour maximum 10% des logements d'une construction pour lesquels la surface et les dimensions de l'espace extérieur privatif peuvent être réduites, il doit être réalisé un espace extérieur commun à tous les logements, aménagé. Il peut être réalisé d'un seul tenant ou scindé en plusieurs espaces (jardin, balcon, loggia, toiture...). Il représente une surface au moins égale à 4m² multiplié par le nombre total de logements de la construction.

A l'exception des façades en bois, il est recommandé de recouvrir les façades d'au moins 20 % de brique, pierre ou meulière. Il est recommandé de traiter tous les soubassements en contact direct avec un espace commun public ou privé (rue, passage, entrées...) en matériaux résistants aux chocs de type brique ou pierre. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme, de éléments de modénature).

Pour les façades en bois, il est recommandé d'utiliser des bois naturellement imputrescibles et d'utiliser un des bois mentionnés en annexe du présent règlement.

Tout pignon aveugle devra être traité en harmonie avec la façade.

Les extensions et surélévations de façades ou des bâtiments doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (matériaux existants, coloration, etc.).

Les maisons en meulière ne doivent pas être revêtues d'enduit, à moins qu'un état dégradé de conservation de la pierre ne le justifie. De manière générale, les façades constituées, pour tout ou partie, de pierres meulières, doivent être conservées.

Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois naturellement imputrescible, en métal ou en PVC. Leur teinte devra être harmonisée avec la couleur de la construction. Dans la mesure du possible, les caissons de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

De façon générale, l'emploi de matériaux à durée de vie limitée, difficilement réparable ou remplaçable sera proscrit, au même titre que les couleurs dénotant fortement avec la gamme utilisée au sein de l'environnement immédiat des constructions. La mise en œuvre doit garantir dans le temps la bonne tenue. Aucun matériau préfabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou enduit ne pourra être laissé apparent.

Les éventuels éclairages de façade devront mettre en valeur l'ensemble de la façade et être conçues en harmonie avec l'environnement urbain.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées avec harmonie dans la composition des façades et des supports (murs). Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les rejets devront être collectés sur

l'unité foncière de la construction, hors domaine public.

Les câbles de toute nature et éléments techniques divers, quand installés sur les façades, devront être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques seront proscrites en façades sur voie.

Les façades implantées le long de l'Avenue François Mitterrand devront être en accord avec l'environnement et comporter des baies.

7.8 Toitures et couvertures

Les toitures terrasses seront traitées comme une « cinquième façade », et bien intégrées dans l'environnement. Leur traitement devra être de qualité, et elles pourront faire l'objet d'un refus en cas de non-intégration avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures apparentes avec l'aspect de la tôle ondulée, bac acier ou papier goudronné sont proscrites, au même titre que l'utilisation du fibociment, et y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents, des marquises...

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

La réfection des toitures devra respecter le style de la construction existante.

7.9 Système de réception

Les systèmes de réception devront :

- Soit être invisibles depuis la voie publique. Ils devront avoir la même teinte que le support (mur).
- Soit être installés en toiture.

Ils doivent être groupés en un seul point par construction de façon à en réduire l'impact visuel.

7.10 Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Les clôtures devront tenir compte du PPRI pour les secteurs concernés.

La numérotation des habitations devra être visible depuis la voie publique et située à proximité de la porte d'entrée. Les lettrages devront avoir une hauteur comprise entre 10 et 15 cm. Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.

11.5.1 Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté. Les clôtures doivent être constituées :

- d'un dispositif de type claire-voie de préférence métallique ajouré à 50% et doublé d'une haie végétale, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.
- ou d'une haie végétale doublée d'un grillage éventuellement posé, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.

Les brises-vue sont interdits à l'exception des soubassements qui sont limités à 0,80 m de haut.

Pour permettre la réalisation des éléments techniques (coffrets, boîtes aux lettres etc.), un dépassement de 0,20m du soubassement maçonné est autorisé sur une largeur de 1m en façade. Ce dépassement est autorisé pour chacun des éléments techniques, avec une limite de 2m maximum de largeur en façade.

Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface. Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois etc.) derrière les grilles est interdite.

11.5.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limite séparative dans la marge de retrait des constructions par rapport à l'alignement mentionnée à l'article 6 sont soumises aux dispositions applicables aux clôtures sur rue.

De manière générale, en limite de propriété, les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou du plastique, sont interdits.

Les clôtures en haie végétale pourront atteindre une hauteur maximale de 3 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures devront prendre en compte la situation du terrain et ne pas faire obstacle à la visibilité des automobilistes.

7.11 Publicités, enseignes et pré enseignes

Nonobstant toute disposition du présent article les publicités, enseignes et pré enseignes doivent être conformes, le cas échéant, au règlement local de publicité.

11.6.1 Dispositions générales

Sauf dérogation, tout dispositif posé sur l'espace public est interdit.

Pour les façades commerciales, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

Les dispositifs ne peuvent pas être situés devant des baies, ni posées sur les balcons, les auvents et les marquises.

Le dispositif ne peut être implanté au niveau du pan coupé lorsqu'il en existe un à l'angle de

deux voies. Les dispositifs ne doivent pas dépasser les limites du mur support.

Le dispositif doit :

- Éviter les grandes dimensions (type 4x3m), les couleurs agressives, la multiplicité des messages,
- Rechercher une mise en valeur de l'architecture, l'harmonie du dispositif avec les dispositifs avoisinants et avec le bâtiment

Pour chaque unité foncière, il n'est autorisé qu'un seul dispositif par raison sociale. Le nombre d'enseignes sur la façade ne peut être supérieur à la somme des raisons sociales.

La superficie des publicités est limitée à 12m². L'implantation de ces dispositifs devra faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Les éclairages :

Les projecteurs doivent être strictement dirigés vers la façade ou l'enseigne :

- pour ne pas éclairer le ciel,
- pour ne pas éclairer les passants et les véhicules,
- pour ne pas être source de pollution lumineuse.

Les dispositifs clignotants sont interdits excepté pour les locaux de secours, d'urgence et de santé.

La couleur des dispositifs lumineux devra être en harmonie avec la couleur des bâtiments avoisinants. Dans un objectif de sécurité ils devront se démarquer clairement des feux de signalisation routière.

L'intensité des éclairages devra être déterminée pour ne pas créer de nuisance visuelle.

Les tubes lumineux sont autorisés, s'ils constituent des lettres ou signes découpés représentatifs de l'activité ou des éléments de décoration de l'enseigne; les tubes lumineux "filants", par exemple soulignant les modénatures des façades ou faisant le contour de la boutique, sont interdits.

Les conditions d'extinction devront être conformes à la réglementation en vigueur.

11.6.2 Dispositions spécifiques applicables aux enseignes

Les enseignes sont de préférence constituées de lettres indépendantes les unes des autres, sans panneau de fond (posées directement sur la façade).

Le dispositif d'éclairage doit être le plus discret possible et de préférence être intégré à l'enseigne.

En cas d'utilisation de spots, leur nombre et leur grosseur doivent être :

- un au maximum tous les mètres ;
- la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser 15 cm de longueur ;

Les caissons lumineux sont autorisés lorsqu'ils sont diffusants, c'est-à-dire qu'ils présentent un fond sombre ou opaque (non lumineux) et que seules sont éclairées par transparence les lettres ou signes composant le message de l'enseigne: "lettres au pochoir". Ils doivent également être peu épais : moins de 15 cm.

11.7 Divers

Les dépôts sur les parcelles et visibles depuis la rue sont interdits.

Les dépôts sur l'espace public devront respecter les jours de collecte et devront maintenir une largeur de passage suffisante, conforme à la réglementation en vigueur pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article UA 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Règle générale

Les stationnements en surface devront être aménagés, lorsque cela est techniquement possible, avec des dispositifs limitant l'imperméabilisation des sols (exemple : espaces minéraux sablés ou pavés, stabilisés, espaces végétalisés, etc.)

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux dont la surface de plancher excéder 50m², des aires de stationnement devront être réalisées et devront répondre aux besoins supplémentaires générés. Les surfaces minimales à réserver sont définies ci-après. Les aires de stationnement devront être réalisées en dehors des emprises publiques. Elles ne sont en aucun cas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.

Toute disposition devra être prise pour réserver sur le domaine privé le dégagement nécessaire au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de ce domaine.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les constructions et travaux concernés par l'article L111-5-2 et L111-5-4 du code de la construction et de l'habitation doivent veiller à respecter les obligations disposées par ces mêmes articles concernant les bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Normes de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.

Dans les parcs de stationnement, un marquage au sol et des panneaux doivent signaler chaque place adaptée destinée aux visiteurs.

La largeur minimale des places adaptées doit être de 3,30 m.

Une place de stationnement adaptée située en extérieur ou en intérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur ou à l'entrée des maisons qu'elle dessert.

12.2 Dimensions des places sauf pour les places adaptées aux personnes à mobilité réduite

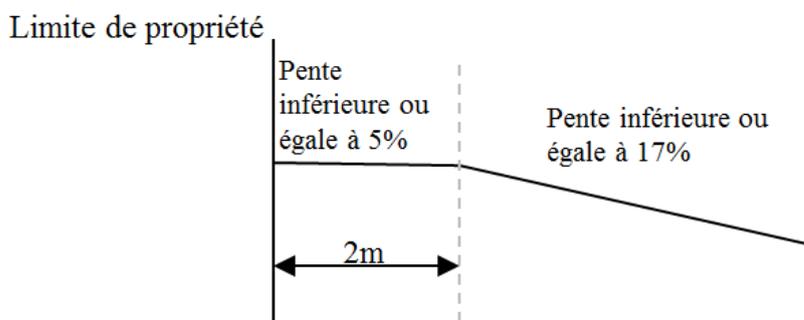
La surface imperméabilisée destinée au stationnement (hors véhicules lourds) ne devra pas excéder : 25 m² par emplacement.

Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

12.3 Rampes

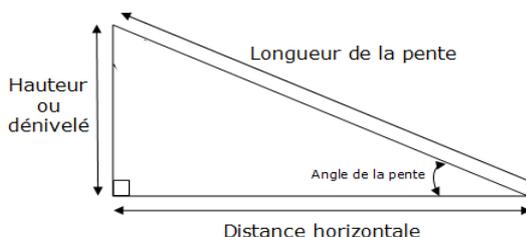
Leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété. Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%.

Les rampes ne devront pas être visibles depuis l'espace public.



Méthode de calcul :

Pente en % = Hauteur x 100 / distance horizontale.



12.4 Normes de stationnement pour les voitures et deux-roues motorisées

- Habitat :
 - 1 place par logement type studio,
 - 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS)
 - minimum 2 places pour tous les autres logements

Exception : Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour:

- Les logements financés par prêt aidé de l'Etat,
- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- Les résidences universitaires,

Toutefois, lorsque les logements mentionnés ci-dessus sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la

qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées ci-dessus, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

- Services, commerces, artisanat, industrie, entrepôt : minimum 1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher. Pour les commerces, les places de stationnement devront être adaptées à la fréquentation des usagers.
- Bureaux :
 - À moins de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au maximum une place pour 45m² de surface de plancher
 - A plus de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher
- Foyers, résidences de personnes âgées ou dépendantes : 1 emplacement pour 2 logements.
- Hôpitaux, établissements de santé, maisons médicalisées : 1 emplacement pour trois lits.
- Ecoles maternelles et primaires : 1,5 emplacement par classe.
- Collèges, lycées : 2 emplacements par classe et 5 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.
- Enseignement supérieur : 1 emplacement pour 10 étudiants et 10 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.

Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places au moins égal aux besoins induit par le fonctionnement de l'établissement.

Il est préconisé pour les services, activités et commerces de prévoir une aire de livraison.

Secteur UAc :

Pour les constructions à usage d'enseignement, les normes de stationnement pourront être réduites pour tenir compte des spécificités du terrain et de la configuration des parcelles, ainsi que des possibilités de stationnement à proximité.

12.5 Stationnement vélos

Aménagement des stationnements :

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes.

A cet effet, un local fermé et couvert sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).

Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé.

Nombre d'emplacements :

- Habitat : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
- Établissements scolaires :
 - Ecoles primaires : une place pour 8 élèves,
 - Collèges et lycées : une place pour 3 élèves,
 - Autre : une place pour 3 étudiants.

12.6 Exceptions

Dans un rayon de 500 m autour des gares et des stations de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, les normes de stationnement sont divisées par deux (sauf pour les bureaux et les cycles).

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle UA 12.

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

Tout espace non imperméabilisé devra être végétalisé et entretenu pour préserver l'aspect général de la rue.

Un espace de pleine terre est un espace libre de constructions, y compris en sous-sol, qui permet d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel : support de végétation, régulation du cycle de l'eau (rétention, circulation, infiltration, évapotranspiration), habitat pour la biodiversité, stockage de carbone. Les ouvrages d'infrastructure en sous-sol participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales, faiblement ou non allergènes et en prohibant les espèces invasives (voir liste en annexe du présent règlement). La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Il sera planté au moins un arbre de moyen à grand développement pour 100 m² de terrain de pleine terre, en prenant en compte la maturité à terme du sujet, et implanté de façon à ne pas porter atteinte aux avoisinants une fois arrivé à maturité. La partie en pleine terre devra être aménagée prioritairement en limite séparative avec la zone UH. Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

La distance des plantations par rapport aux limites parcellaires devra être conforme aux réglementations en vigueur sachant que les normes en vigueur imposent un minimum de 0.5 mètres pour des espèces dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, et un minimum de 2 mètres lorsque la hauteur de l'espèce est supérieure à 2 mètres. Notamment pour toute plantation une distance suffisante devra être respectée par rapport à la limite séparative pour

prévenir toute gêne sur la propriété voisine telle que le dépassement des racines traçantes et des branches ou la chute de feuilles.

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage : ces arbres devront être préservés le long de leur durée normale de vie.

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage : les arbres qui les composent devront être préservés ou remplacés par des sujets d'essence similaire. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès, occasionnant ainsi un principe de compensation avec des sujets d'essence similaire, à proximité de l'alignement existant.

Les espaces verts à préserver identifiés au plan de zonage : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes locales et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement).

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces végétalisés situés dans une bande de 5 mètres comptés à partir des rives de l'Orge et de la Seine : ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

Secteurs UAa et UAb :

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 25% de la superficie du terrain. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies cette proportion minimale est réduite à 10%.

Pour tous les terrains, la moitié au maximum de cette superficie pourra être sur dalle. Dans ce cas, la dalle aura une hauteur maximale de 1,40m et la couche de terre végétale aura une épaisseur minimale de 80 cm.

Secteur UAc :

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 20% de la superficie du terrain.

La moitié au maximum de cette superficie pourra être sur dalle. Dans ce cas, la dalle aura une hauteur maximale de 1,40m et la couche de terre végétale aura une épaisseur minimale de 80 cm.

Secteur UAd :

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 20% de la superficie du terrain. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies cette proportion minimale est réduite à 5%.

Pour tous les terrains, la moitié au maximum de cette superficie pourra être sur dalle. Dans ce cas la dalle aura une hauteur maximale de 1,40m et la couche de terre végétale aura une épaisseur minimale de 80 cm.

Article UA 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La surface de plancher ne pourra excéder ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des articles de la zone UA.

Article UA 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive »

Dans tous les cas, les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;
 - L'aménagement de toitures végétalisées ;
 - L'installation de panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain ;
 - L'installation de panneaux solaires photovoltaïques
 - La végétalisation des façades Sud est encouragée. La surépaisseur ou la surélévation, liée à l'installation d'un dispositif de végétalisation, doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture, et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les bâtiments existants :

- les logements privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh par m² et par an doivent être rénovés avant 2025 ;
- lors d'un ravalement de façade l'isolation thermique des éléments traités doit être améliorée si nécessaire, des équipements de suivi doivent être mis en place,
- lors d'une rénovation importante la maîtrise des consommations d'énergies doit être améliorée, si possible
- lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables la performance énergétique doit être améliorée, si possible

Pour les opérations de rénovation, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Pour les opérations de rénovation, un dépassement des marges de recul à l'alignement est autorisé dans une limite de 0,20 mètre pour l'isolation thermique des constructions et de 0,30 mètre en toiture. Lors que les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit.

Dispositions particulières :

Les bâtiments faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives à la hauteur fixée par le présent règlement. Les dépassements possibles sont les suivants :

- Dépassement de 25 centimètres par niveau ;
- Dépassement total de 2,5 mètres au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement

Ce dépassement doit être justifié par des contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction.

En zone UAc :

Afin de lutter contre les effets d'ilots de chaleur urbains, l'installation de dispositifs de végétalisation en pieds de façades est recommandée, pour les constructions et les opérations de rénovation. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit.

L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 0,30 mètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le présent règlement.

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit.

Article UA 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication électronique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

ZONE UD

La zone est concernée par un secteur prioritaire identifié au Plan de prévention du bruit dans l'environnement du Conseil départemental (voir périmètres portés à titre d'information en annexe du PLU)

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UD 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les aires de stockage de matériaux.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable
- Les aires d'accueil pour les gens du voyage
- L'implantation d'installations classées nouvelles induisant de fortes nuisances.
- Les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public, et affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.

Article UD 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sous réserves de respecter les conditions énumérées, sont autorisés:

- Le commerce, l'industrie et l'artisanat dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.
- Les travaux de modification ou de rénovation des installations classées existantes soumises à autorisation à conditions :
 - de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 10%,
 - que les travaux permettent une amélioration des installations visant à réduire les nuisances ou les dangers qui peuvent en résulter,
 - que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles édictées aux articles UD3 à UD5 et UD8, UD11 et UD13 à UD16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur trottoir(s) non compris pour une voie à sens unique et de 6 mètres de largeur, trottoir(s) non compris, pour une voie à double sens. Ces nouvelles voies devront être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

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

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds voisins et instituée par acte authentique en application du code civil. Pour les terrains privés, les équipements de réseaux sont à la charge du porteur de projet ou du propriétaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment celle des personnes à mobilité réduite. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

En cas de division, tout nouvel accès ne pourra desservir qu'un maximum de deux logements, comprenant les constructions d'origine. Dans ce cas, la largeur des voies d'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 7 mètres, et fera l'objet d'une végétalisation importante.

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

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

Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UD 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et autres types de réseaux

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA, établis en application du Code de Santé Publique et du règlement intercommunal d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), annexés au présent PLU. En cas de division de parcelle, le raccordement au réseau est à la charge du porteur de projet ou du propriétaire.

4.1 Eau potable

Obligation constructeur : le raccordement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas

où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit pointe ruisselé, et devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées 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.

Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, voire à les diminuer. Il est demandé la création systématique par le propriétaire de regards de façade (tabouret de branchement) permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné. Dans le cas d'un système de gestion des eaux en surplomb sur la voie, aucun rejet ne doit être effectué sur la voie publique.

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective, et de stockage des encombrants, correspondant aux besoins du projet et à la réglementation en vigueur pour le ramassage.

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements ou à 200 m² de surface de plancher, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UD 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie du terrain doit permettre de respecter les articles applicables à la zone UD.

Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre des voies et emprises publiques.

Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives latérales.

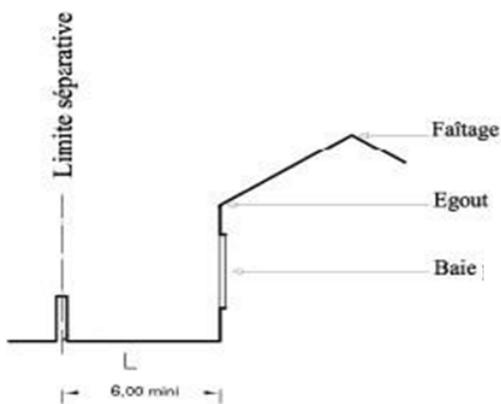
7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les bâtiments principaux doivent être implantés en retrait des limites séparatives. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent s'implanter en limites séparatives.

7.3 Retraits

7.3.1 Façades comportant des baies

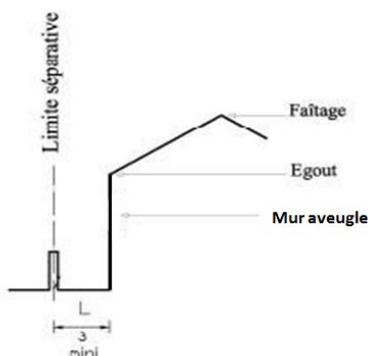
Les constructions s'implantent par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 6 mètres si la façade comporte des baies.



7.3.2 Façades ne comportant pas de baies

Si la façade ne comporte pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de la construction doit être au moins égale 3 mètres.

Toutefois, pour les constructions comportant plus de 3 niveaux (hors souterrain) la distance par rapport aux limites séparative doit être au moins égale à 6 mètres.



7.4 Création de baies

La création de baies sur des bâtiments existants est assujettit aux règles de retrait ci-dessus.

7.5 Exceptions

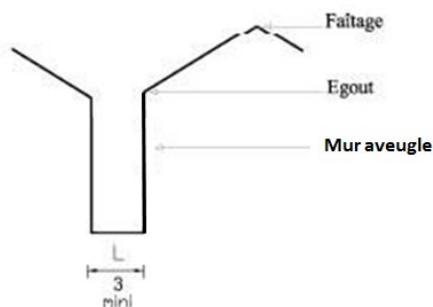
Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, l'extension au sol du bâtiment et la surélévation des façades pourront être réalisées dans le prolongement de celles-ci, dans le respect des règles de vues ci-dessus.

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz) ne sont pas assujettis à la règle générale.

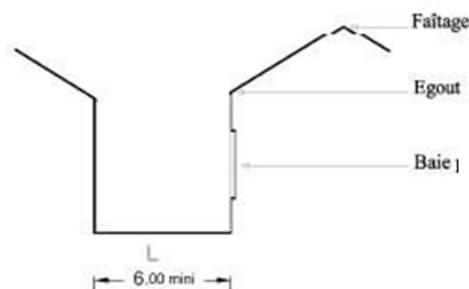
Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.



Lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 6 mètres.



Article UD 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,

- les balcons et les loggias,
- les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des règles de la zone UD.

Pour les équipements collectifs d'intérêt collectif, l'emprise au sol de l'ensemble de la construction (bâtiments principaux et annexes) ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle.

Article UD 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage ou à l'acrotère ne peut excéder 21 mètres. Il est interdit tout décaissement du niveau naturel du sol pour construire des logements.

La hauteur des équipements collectifs d'intérêt collectif ne devra pas excéder 13 mètres au faîtage, soit R+3.

La hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

Une tolérance de dépassement d'1,50 mètres de la hauteur maximale autorisée, est permise pour les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie. Ces dernières devront s'inscrire en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Article UD 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Règle générale

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des recommandations spécifiques pourront être exigées dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières.

11.2 Façades

Les façades doivent être maintenues en bon état conformément à la réglementation en vigueur sachant que les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans en application de l'article L132-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 10 mètres devront marquer des rythmes verticaux tous les 10 mètres. (Rythmes des percements, traitement des parements, coloration

d'enduits, joints...).

A l'exception des façades en bois, il est recommandé de traiter tous les soubassements en contact direct avec un espace commun public ou privé (rue, passage, entrées...) en matériaux résistants aux chocs de type brique ou pierre. Les extensions et surélévations des façades ou des bâtiments doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (matériaux existants, coloration, ...).

Pour les façades en bois, il est recommandé d'utiliser des bois naturellement imputrescibles et d'utiliser un des bois mentionnés en annexe du présent règlement. Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois naturellement imputrescible, en métal ou en PVC. Leur teinte devra être harmonisée avec la couleur de la construction.

Dans la mesure du possible, les systèmes de réception et les caissons de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Les balcons en saillie seront limités à 80 cm sur les façades donnant sur la voie publique.

11.3 Toitures et couvertures

Les toitures terrasses seront traitées comme une « cinquième façade », de manière soignée. Elles pourront faire l'objet d'un refus en cas de non intégration avec les constructions avoisinantes.

La tôle ondulée est déconseillée, y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents, des marquises... L'utilisation du fibrociment est interdite.

Les clôtures devront prendre en compte la situation du terrain et ne pas faire obstacle à la visibilité pour les automobilistes.

Les coffrets EDF-GDF devront être intégrés harmonieusement dans le soubassement. Les clôtures ne pourront être doublées que par une haie vive.

11.4 Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au trottoir ou au terrain naturel

La numérotation des constructions devra être lisible depuis la voie publique et située à proximité de la porte d'entrée. Les lettrages devront avoir une hauteur comprise entre 10 et 15cm.

Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.

11.4.1 Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté. Les clôtures doivent être constituées :

- d'un dispositif de type claire-voie de préférence métallique ajouré à 50% et doublé d'une haie végétale, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.
- ou d'une haie végétale doublée d'un grillage éventuellement posé, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.

Les brises-vue sont interdits à l'exception des soubassements qui sont limités à 0.80 m de haut.

Pour permettre la réalisation des éléments techniques (coffrets, boîtes aux lettres etc.), un dépassement de 0,20m du soubassement maçonné est autorisé sur une largeur de 1m en façade. Ce dépassement est autorisé pour chacun des éléments techniques, avec une limite de 2m maximum de largeur en façade.

Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface. Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois etc.) derrière les grilles est interdite.

11.4.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives dans la marge de retrait des constructions par rapport à l'alignement mentionné à l'article 6 sont soumises aux dispositions applicables aux clôtures sur rue. Les matériaux ayant l'aspect de tôle ou de plastique sont interdits. Les clôtures en haie végétale pourront atteindre une hauteur maximale de 3 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures devront prendre en compte la situation du terrain et ne pas faire obstacle à la visibilité des automobilistes.

11.5 Publicités, enseignes et pré enseignes

Nonobstant toute disposition du présent article les publicités, enseignes et pré enseignes doivent être conformes, le cas échéant, au règlement local de publicité.

11.5.1 Dispositions générales

Sauf dérogation, tout dispositif posé sur l'espace public est interdit.

Pour les façades commerciales, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

Les dispositifs ne peuvent pas être situées devant des baies, ni posées sur les balcons, les auvents et les marquises.

Le dispositif ne peut être implanté au niveau du pan coupé lorsqu'il en existe un à l'angle de deux voies.

Les dispositifs ne doivent pas dépasser les limites du mur support.

Le dispositif doit :

- Éviter les grandes dimensions (type 4x3m), les couleurs agressives, la multiplicité des messages,
- Rechercher une mise en valeur de l'architecture, l'harmonie du dispositif avec les dispositifs avoisinants et avec le bâtiment

Pour chaque unité foncière, il n'est autorisé qu'un seul dispositif par raison sociale. Le nombre d'enseignes sur la façade ne peut être supérieur à la somme des raisons sociales.

La superficie des publicités est limitée à 12m². L'implantation de ces dispositifs devra faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Les éclairages :

Les projecteurs doivent être strictement dirigés vers la façade ou l'enseigne :

- pour ne pas éclairer le ciel,
- pour ne pas éclairer les passants et les véhicules,
- pour ne pas être source de pollution lumineuse.

Les dispositifs clignotants sont interdits excepté pour les locaux de secours, d'urgence et de santé.

La couleur des dispositifs lumineux devra être en harmonie avec la couleur des bâtiments avoisinants. Dans un objectif de sécurité ils devront se démarquer clairement des feux de signalisation routière.

L'intensité des éclairages devra être déterminée pour ne pas créer de nuisance visuelle.

Les tubes lumineux sont autorisés, s'ils constituent des lettres ou signes découpés représentatifs de l'activité ou des éléments de décoration de l'enseigne; les tubes lumineux "filants", par exemple soulignant les modénatures des façades ou faisant le contour de la boutique, sont interdits.

Les conditions d'extinction devront être conformes à la réglementation en vigueur.

11.5.2 Dispositions spécifiques applicables aux enseignes

Les enseignes sont de préférence constituées de lettres indépendantes les unes des autres, sans panneau de fond (posées directement sur la façade).

Le dispositif d'éclairage doit être le plus discret possible et de préférence être intégré à l'enseigne.

En cas d'utilisation de spots, leur nombre et leur grosseur doivent être :

- un au maximum tous les mètres ;
- la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser 15 cm de longueur.

Les caissons lumineux sont autorisés lorsqu'ils sont diffusants, c'est-à-dire qu'ils présentent un fond sombre ou opaque (non lumineux) et que seules sont éclairées par transparence les lettres ou signes composant le message de l'enseigne: "lettres au pochoir". Ils doivent également être peu épais : moins de 15 cm.

11.6 Divers

Les dépôts sur les parcelles et visibles depuis la rue sont interdits.

Les dépôts sur l'espace public devront respecter les jours de collecte et devront maintenir une largeur de passage suffisante, conforme à la réglementation en vigueur pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article UD 12: Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Règle générale

Les stationnements en surface devront être aménagés, lorsque cela est techniquement possible, avec des dispositifs limitant l'imperméabilisation des sols (exemple : espaces minéraux sablés ou pavés, stabilisés, espaces végétalisés, etc.)

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux dont la surface de plancher excède 50m², des aires de stationnement devront être réalisées et devront répondre aux besoins supplémentaires générés. Les surfaces minimales à réserver sont définies ci-après.

Les aires de stationnement devront être réalisées en dehors des emprises publiques. Elles ne sont en aucun cas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.

Toute disposition devra être prise pour réserver sur le domaine privé le dégagement nécessaire au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de ce domaine.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les constructions et travaux concernés par l'article L111-5-2 et L111-5-4 du code de la construction et de l'habitation doivent veiller à respecter les obligations disposées par ces mêmes articles concernant les bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Normes de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.

Dans les parcs de stationnement, un marquage au sol et des panneaux doivent signaler chaque place adaptée destinée aux visiteurs.

La largeur minimale des places adaptées doit être de 3,30 m.

Une place de stationnement adaptée située en extérieur ou en intérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur ou à l'entrée des maisons qu'elle dessert.

12.2 Dimensions des places sauf pour les places adaptées aux personnes à mobilité réduite

La surface imperméabilisée destinée au stationnement (hors véhicules lourds) ne devra pas excéder 25 m² par emplacement.

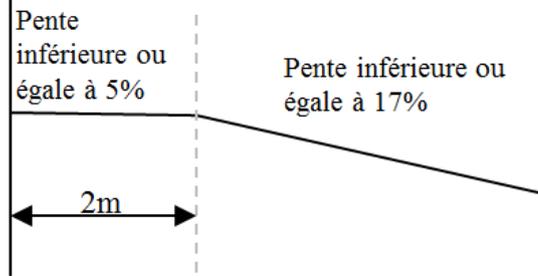
Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

12.3 Rampes

Leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété.

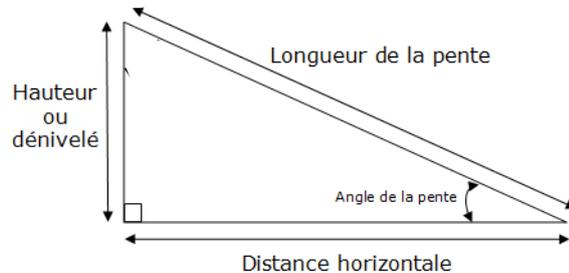
Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%. Les rampes devront être intégrées au bâti depuis l'espace public.

Limite de propriété



Méthode de calcul :

Pente en % = Hauteur x 100 / distance horizontale.



12.4 Normes de stationnement pour les voitures et les deux-roues motorisés

- Habitat :

- 1 place par logement type studio,
- 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS.)
- minimum 2 places pour tous les autres logements

Exception : Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour:

- Les logements financés par prêt aidé de l'Etat,
- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- Les résidences universitaires,

Toutefois, lorsque les logements mentionnés ci-dessus sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées ci-dessus, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

- Services, commerces, artisanat, industrie, entrepôt : minimum 1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher. Pour les commerces, les places de stationnement devront être adaptées à la fréquentation des usagers.
- Bureaux :
 - A moins de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au maximum une place pour 45m² de surface de plancher
 - A plus de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher

- Foyers, résidences de personnes âgées ou dépendantes : 1 emplacement pour 2 logements.
- Hôpitaux, établissements de santé, maisons médicalisées : 1 emplacement pour trois lits.
- Ecoles maternelles et primaires : 1,5 emplacement par classe.
- Collèges, lycées : 2 emplacements par classe et 5 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.
- Enseignement supérieur : 1 emplacement pour 10 étudiants et 10 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.
- Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.

Il est préconisé pour les services, activités et commerces de prévoir une aire de livraison.

Il est préconisé pour les services, activités, commerces, au-delà de 300m² de surface de plancher par commerce, de prévoir une aire de livraison, et pour toute destination de prévoir des aires de stationnement pour les deux-roues.

12.5 Stationnement vélos

Aménagement des stationnements :

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes. A cet effet, un local fermé et couvert sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).

Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé

Nombre d'emplacements :

- Habitat : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
- Établissements scolaires :
 - Ecoles primaires : une place pour 8 élèves,
 - Collèges et lycées : une place pour 3 élèves,
 - Autre : une place pour 3 étudiants.

12.6 Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle UD 12.

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

Tout espace non imperméabilisé devra être végétalisé et entretenu pour préserver l'aspect général de la rue.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales, faiblement ou non allergènes et en prohibant les espèces invasives (voir liste en annexe du présent règlement). La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Il sera planté au moins un arbre de moyen à grand développement pour 200 m² de terrain libre, pour 100m² d'espace de pleine terre, et implanté de façon à ne pas porter atteinte aux avoisinants une fois arrivé à maturité. Une attention particulière sera portée sur les espaces plantés, notamment concernant les espèces d'arbres. Ces espaces ne seront pas morcelés dans la mesure du possible, afin de faciliter leur gestion.

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre devront si possible occuper 30% de la superficie du terrain. Toutefois, étant donné le plan d'aménagement d'ensemble et les nombreux espaces verts existants sur le quartier, certaines assiettes foncières pourront déroger à cette règle.

Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront créées à raison d'un arbre par 2 places de stationnement.

La distance des plantations par rapport aux limites parcellaires devra être conforme aux réglementations en vigueur sachant que les normes en vigueur imposent un minimum de 0.5mètres pour des espèces dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, et un minimum de 2 mètres lorsque la hauteur de l'espèce est supérieure à 2 mètres. Notamment pour toute plantation une distance suffisante devra être respectée par rapport à la limite séparative pour prévenir toute gêne sur la propriété voisine telle que le dépassement des racines traçantes et des branches ou la chute de feuilles.

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage : ces arbres devront être préservés le long de leur durée normale de vie.

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage : les arbres qui les composent devront être préservés ou remplacés par des sujets d'essence similaire. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès, occasionnant ainsi un principe de compensation avec des sujets d'essence similaire, à proximité de l'alignement existant.

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Article UD 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La surface de plancher ne pourra excéder ce qu'il est possible de créer en appliquant l'ensemble des articles de la zone UD.

Article UD 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive »

Dans tous les cas, les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;
- L'aménagement de toitures végétalisées ;
- L'installation de panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain ;
- L'installation de panneaux solaires photovoltaïques
- La végétalisation des façades Sud est encouragée. La surépaisseur ou la surélévation, liée à l'installation d'un dispositif de végétalisation, doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture, et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les bâtiments existants :

- les logements privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh par m² et par an doivent être rénovés avant 2025 ;
- lors d'un ravalement de façade l'isolation thermique des éléments traités doit être améliorée si nécessaire, des équipements de suivi doivent être mis en place,
- lors d'une rénovation importante la maîtrise des consommations d'énergies doit être améliorée, si possible
- lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables la performance énergétique doit être améliorée si possible

Pour les opérations de rénovation, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Pour les opérations de rénovation, un dépassement des marges de recul à l'alignement est autorisé dans une limite de 0,20 mètre pour l'isolation thermique des constructions et de 0,30 mètre en toiture. Lors que les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit.

Dispositions particulières :

Les bâtiments faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives à la hauteur fixée par le présent règlement. Les dépassements possibles sont les suivants :

- Dépassement de 25 centimètres par niveau ;
- Dépassement total de 2,5 mètres au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement

Ce dépassement doit être justifié par des contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction.

Article UD 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication électronique. Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

ZONE UE

La zone UE correspond à la délimitation des secteurs exclusivement dédiés aux équipements. Elle est composée de deux secteurs :

- Un secteur consacré à l'extension du cimetière
- Un secteur au nord-est du territoire destiné à accueillir des équipements sportifs

Les constructions et installations à implanter dans les secteurs soumis aux bruits des aéronefs et aux nuisances phoniques de l'aéroport d'Orly (cf plan des servitudes n°2 en annexes du présent PLU) devront répondre aux normes d'insonorisation indiquées sur les plans. Les règles induites par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly et ses évolutions ultérieures sont susceptibles de limiter la constructibilité de certains secteurs.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, de bureaux, de commerce
- L'extension ou la construction de nouvelles casses-auto et de nouveaux dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'implantation d'installations classées nouvelles induisant de fortes nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel

Les constructions et installations à implanter dans les secteurs soumis aux bruits des aéronefs et aux nuisances phoniques de l'aéroport d'Orly (cf plan de zonage) devront répondre aux normes d'insonorisation. Les règles induites par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly et ses évolutions ultérieures sont susceptibles de limiter la constructibilité de certains secteurs.

Article UE 2 : Conditions particulières d'occupations et d'utilisations des sols

Sous réserves de respecter les conditions énumérées, sont autorisés:

- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites
- Les logements sous réserve d'être nécessaires aux fonctionnements des équipements

Sur les zones concernées par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles (cf. annexe du présent PLU) :

- Les projets urbains devront prendre en compte ce risque, et se référer au guide « Construire en terrain argileux » du Ministère de la Transition écologique, annexé au PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur trottoir(s) non compris pour une voie à sens unique et de 6 mètres de largeur, trottoir(s) non compris, pour une voie à double sens. Ces nouvelles voies devront être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

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

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds voisins et instituée par acte authentique en application du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment celle des personnes à mobilité réduite. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

En cas de division, tout nouvel accès ne pourra desservir qu'un maximum de deux logements, comprenant les constructions d'origine. Dans ce cas, la largeur des voies d'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 7 mètres, et fera l'objet d'une végétalisation importante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait

une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UE 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et autres types de réseaux

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA, établis en application du Code de Santé Publique et du règlement intercommunal d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), annexés au présent PLU. En cas de division de parcelle, le raccordement au réseau est à la charge de l'acquéreur.

4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public ou sur celui de la plateforme aéroportuaire est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à celui de la plate-forme aéroportuaire, soit directement, soit après un pré-traitement des effluents avant rejet.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

En particulier, l'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau est subordonné à un pré-traitement (l'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions du code de l'Urbanisme).

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, et si les caractéristiques du terrain le permettent, un système d'assainissement autonome pourra être admis, sous réserve de la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

4.3 Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées 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.

Toutefois, la mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Dans tous les cas, le débit de l'exutoire branché sur le réseau public des eaux pluviales est limité à un litre par seconde par hectare et devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ainsi, les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un déboureur-déshuileur

Il est demandé la création systématique par le propriétaire de regards de façade (tabouret de branchement) permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné. Dans le cas d'un système de gestion des eaux en surplomb sur la voie, aucun rejet ne doit être effectué sur la voie publique.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions ci-dessus, le projet ne devra pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.

Les lignes de télécommunications seront obligatoirement raccordées au réseau du Groupe ADP existant.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective et de stockage des encombrants correspondants aux besoins du projet et à la réglementation en vigueur pour le ramassage.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UE 5 : Superficie minimale de terrains constructibles

La superficie du terrain doit permettre de respecter les articles applicables à la zone UE.

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Règle générale

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions doivent permettre d'assurer un accès adapté aux personnes à mobilité réduite, dans le respect des normes en vigueur.

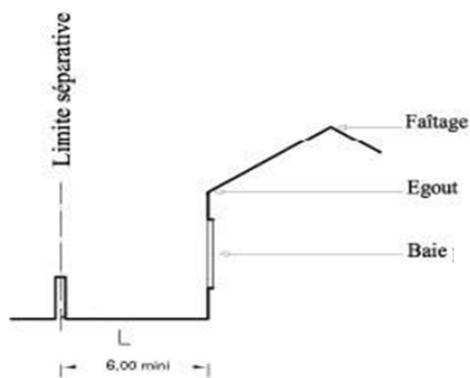
6.2 Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseau, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures ne sont pas assujettis au présent article.

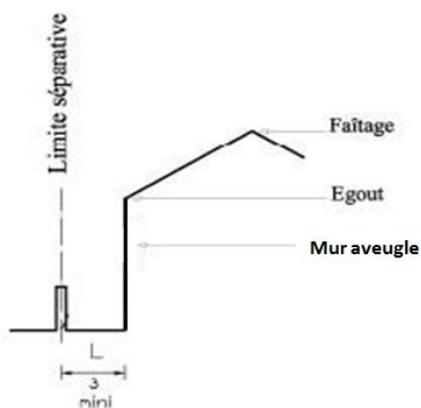
Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Règle générale

Toute construction s'implante à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport aux limites séparatives, si la façade comporte des baies.



Toute construction s'implante à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, si la façade est aveugle.



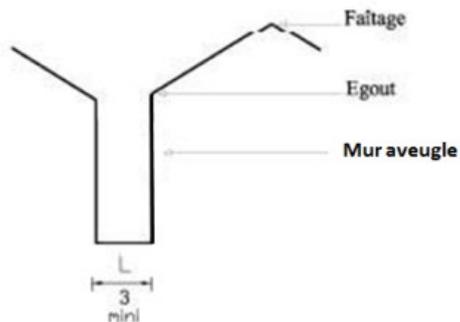
7.2 Exceptions

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ...) ne sont pas assujettis à la règle générale.

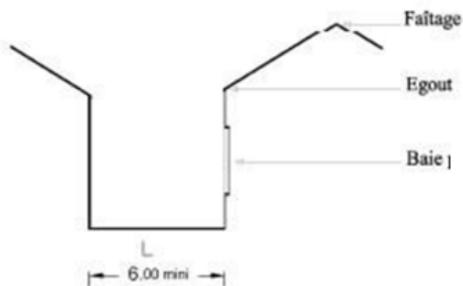
Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.



En présence de baies, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de la construction doit être au moins égale à 6 mètres.



Article UE 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- *les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,*
- *les balcons et les loggias,*
- *les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.*

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des règles applicables à la zone UE.

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

De nombreuses servitudes limitent la hauteur des constructions, elles émanent des PSA et PS radio-électriques.

Dans la zone UE, il est interdit tout décaissement du niveau naturel du sol pour construire des logements.

La hauteur maximale des constructions par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise des constructions ne peut excéder 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires aux activités aéroportuaires, si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Exception : Les édicules techniques (tels que cheminées, mâts, ...) indispensables au bon fonctionnement des bâtiments ne sont pas assujettis à la règle générale. Ces édicules ne devront toutefois en aucun cas dépasser les hauteurs maximales imposées par le plan de servitude de dégagement aéronautique.

Une tolérance de dépassement d'1,50 m de la hauteur maximale autorisée est permise pour les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie. Ces dernières devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ...), ne sont pas assujettis à la règle générale.

Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite de la hauteur existante avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Règle générale

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et/ou lointaine. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est déconseillé.

Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.

L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les éléments d'architecture ou de végétation.

11.2 Façades

Les façades doivent être maintenues en bon état conformément à la réglementation en vigueur sachant que les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans en application de l'article L132-1 du code de la construction et de l'habitation.

A l'exception des façades en bois, il est recommandé de traiter tous les soubassements en contact direct avec un espace commun public ou privé (rue, passage, entrées...) en matériaux résistants aux chocs de type brique ou pierre. Les extensions et surélévations des façades ou des bâtiments doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (matériaux existants, coloration, ...).

Pour les façades en bois, il est recommandé d'utiliser des bois naturellement imputrescibles et d'utiliser un des bois mentionnés en annexe du présent règlement. Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois naturellement imputrescible, en métal ou en PVC. Leur teinte devra être harmonisée avec la couleur de la construction.

Dans la mesure du possible, les systèmes de réception et les caissons de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

11.3 Les clôtures

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au trottoir ou au terrain naturel.

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Pour permettre la réalisation des éléments techniques (coffrets, boîtes aux lettres etc.), un dépassement de 0,20m du soubassement maçonné est autorisé sur une largeur de 1m en façade. Ce dépassement est autorisé pour chacun des éléments techniques, avec une limite de 2m maximum de largeur en façade.

Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface. Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois etc.) derrière les grilles est interdite.

La numérotation des constructions devra être lisible depuis la voie publique et située à proximité de la porte d'entrée. Les lettrages devront avoir une hauteur comprise entre 10 et 15cm.

Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.

11.4 Dispositifs spécifiques

Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des systèmes de réception de radio-téléphonie.

11.5 Publicités, enseignes et pré enseignes

Nonobstant toute disposition du présent article les publicités, enseignes et pré enseignes doivent être conformes, le cas échéant, au règlement local de publicité.

11.5.1 Dispositions générales

Sauf dérogation, tout dispositif posé sur l'espace public est interdit.

Les dispositifs ne peuvent pas être situés devant des baies, ni posés sur les balcons, les auvents et les marquises.

Le dispositif ne peut être implanté au niveau du pan coupé lorsqu'il en existe un à l'angle de deux voies.

Les dispositifs ne doivent pas dépasser les limites du mur support.

Le dispositif doit :

- Eviter les grandes dimensions (type 4x3m), les couleurs agressives, la multiplicité des messages,
- Rechercher une mise en valeur de l'architecture, l'harmonie du dispositif avec les dispositifs avoisinants et avec le bâtiment

Pour chaque unité foncière, il n'est autorisé qu'un seul dispositif par raison sociale. Le nombre d'enseignes sur la façade ne peut être supérieur à la somme des raisons sociales.

La superficie des publicités est limitée à 12m². L'implantation de ces dispositifs devra faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Les éclairages :

Les projecteurs doivent être strictement dirigés vers la façade ou l'enseigne :

- pour ne pas éclairer le ciel,
- pour ne pas éclairer les passants et les véhicules,
- pour ne pas être source de pollution lumineuse.

Les dispositifs clignotants sont interdits excepté pour les locaux de secours, d'urgence et de santé.

La couleur des dispositifs lumineux devra être en harmonie avec la couleur des bâtiments avoisinants. Dans un objectif de sécurité ils devront se démarquer clairement des feux de signalisation routière.

L'intensité des éclairages devra être déterminée pour ne pas créer de nuisance visuelle.

Les tubes lumineux sont autorisés, s'ils constituent des lettres ou signes découpés représentatifs de l'activité ou des éléments de décoration de l'enseigne; les tubes lumineux "filants", par exemple soulignant les modénatures des façades ou faisant le contour de la boutique, sont interdits.

Les conditions d'extinction devront être conformes à la réglementation en vigueur.

11.5.2 Dispositions spécifiques applicables aux enseignes

Les enseignes sont de préférence constituées de lettres indépendantes les unes des autres, sans panneau de fond (posées directement sur la façade).

Le dispositif d'éclairage doit être le plus discret possible et de préférence être intégré à l'enseigne.

En cas d'utilisation de spots, leur nombre et leur grosseur doivent être :

- un au maximum tous les mètres ;
- la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser 15 cm de longueur ;

Les caissons lumineux sont autorisés lorsqu'ils sont diffusants, c'est-à-dire qu'ils présentent un fond sombre ou opaque (non lumineux) et que seules sont éclairées par transparence les lettres ou signes composant le message de l'enseigne: "lettres au pochoir". Ils doivent également être peu épais : moins de 15 cm.

11.6 Divers

Les dépôts sur les parcelles visibles depuis la rue sont interdits.

Les dépôts sur l'espace public devront respecter les jours de collecte et devront maintenir une largeur de passage suffisante, conforme à la réglementation en vigueur pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite

Article UE 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules est interdit sur la voie de desserte interne du Parc Tivano (arrêté préfectoral du 6 septembre 1982, titre III, articles 8 et 9), chaque occupant de la zone étant tenu de prévoir les parcs de stationnement en nombre suffisant sur la parcelle qui lui est affectée.

Les constructions et travaux concernés par l'article L111-5-2 et L111-5-4 du code de la construction et de l'habitation doivent veiller à respecter les obligations disposées par ces mêmes articles concernant les bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Normes de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.

Dans les parcs de stationnement, un marquage au sol et des panneaux doivent signaler chaque place adaptée destinée aux visiteurs.

La largeur minimale des places adaptées doit être de 3,30 m.

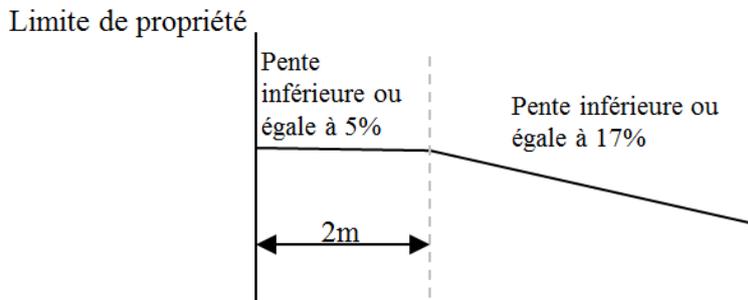
Une place de stationnement adaptée située en extérieur ou en intérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur ou à l'entrée des maisons qu'elle dessert.

Lors de toute opération de construction ou de transformation des locaux, devront être réalisées, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes sont définies ci-après :

Dimensions des places sauf pour les places adaptées aux personnes à mobilité réduite : la surface imperméabilisée destinée au stationnement (hors véhicules lourds) ne devra pas excéder 20 m² par emplacement.

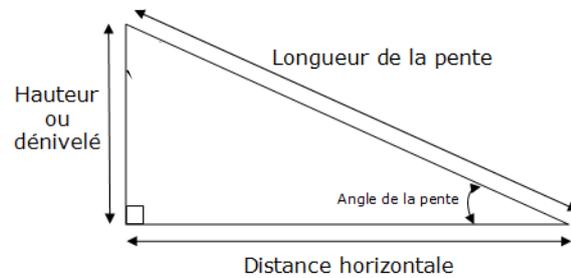
Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

Rampes : leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété. Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%.



Méthode de calcul :

Pente en % = Hauteur x 100 / distance horizontale.



12.1 Normes de stationnement pour les voitures et les deux-roues motorisées

- Habitat :

- 1 place par logement type studio,
- 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS)
- minimum 2 places pour tous les autres logements

Exception : Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour:

- Les logements financés par prêt aidé de l'Etat,
- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- Les résidences universitaires,

Toutefois, lorsque les logements mentionnés ci-dessus sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées ci-dessus, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

12.2 Stationnement vélos

Aménagement des stationnements :

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes.

A cet effet, un local fermé et couvert sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).

Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé.

Nombre d'emplacements :

- Habitat : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.

12.3 Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle UE 12.

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

Un espace de pleine terre est un espace libre de constructions, y compris en sous-sol, qui permet d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel : support de végétation, régulation du cycle de l'eau (rétention, circulation, infiltration, évapotranspiration), habitat pour la biodiversité, stockage de carbone. Les ouvrages d'infrastructure en sous-sol participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales, faiblement ou non allergènes et en prohibant les espèces invasives (voir liste en annexe du présent règlement). La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abatage d'arbres sans compensation est interdit.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvement de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures). Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites.

La distance des plantations par rapport aux limites parcellaires devra être conforme aux réglementations en vigueur sachant que les normes en vigueur imposent un minimum de 0.5 mètres pour des espèces dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, et un minimum de 2 mètres lorsque la hauteur de l'espèce est supérieure à 2 mètres. Notamment pour toute plantation une distance suffisante devra être respectée par rapport à la limite séparative pour prévenir toute gêne sur la propriété voisine telle que le dépassement des racines traçantes et des branches ou la chute de feuilles.

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 30% de la superficie du terrain.

Article UE 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La surface de plancher ne pourra excéder ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des articles de la zone UE.

Article UE 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive »

Dans tous les cas, les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;
 - L'aménagement de toitures végétalisées ;
 - L'installation de panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain ;

- L'installation de panneaux solaires photovoltaïques
- La végétalisation des façades Sud est encouragée. La surélévation ou la surélévation, liée à l'installation d'un dispositif de végétalisation, doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture, et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les bâtiments existants :

- lors d'un ravalement de façade l'isolation thermique des éléments traités doit être améliorée si nécessaire, des équipements de suivi doivent être mis en place,
- lors d'une rénovation importante la maîtrise des consommations d'énergies doit être améliorée, si possible
- lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables la performance énergétique doit être améliorée, si possible

Pour les opérations de rénovation, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Pour les opérations de rénovation, un dépassement des marges de recul à l'alignement est autorisé dans une limite de 0,20 mètre pour l'isolation thermique des constructions et de 0,30 mètre en toiture. Lors que les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit.

Dispositions particulières :

Les bâtiments faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives à la hauteur fixée par le présent règlement. Les dépassements possibles sont les suivants :

- Dépassement de 25 centimètres par niveau ;
- Dépassement total de 2,5 mètres au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement

Ce dépassement doit être justifié par des contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction.

Article UE 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication électronique.
Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

ZONE UH

Cette zone recouvre les sites d'habitat essentiellement composés de résidences individuelles isolées ou groupées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Cette zone comporte cinq sous-secteurs, correspondant aux différents types de tissus urbains :

- **UHa** : quartier de Mons. Situé à flanc de coteau entre la Seine et les terrains du groupe ADP, il se caractérise par un tissu urbain aux parcelles très longues et étroites et un bâti souvent implanté en milieu de parcelle. Il s'agit de conserver le caractère particulier du lieu : habitat individuel majoritaire, parcelles closes de hauts murs de pierre, végétation, ...
- **UHb** : Quartier du Val. Édifié entre les voies ferrées et l'Orge, en grande partie reconstruit après-guerre, suite au bombardement de la gare de triage, ce quartier présente un caractère très homogène : maisons ou petits collectifs en pierre de taille ou en meulière, clôtures relativement basses et transparentes, parcellaire régulier. On y trouve de nombreuses « maisons jumelles », mode de composition qui marque fortement le paysage urbain de ce secteur.
- **UHc** : Cité de l'Air, lotissement récent situé entre la RD118, l'avenue JP Bénard et l'emprise aéroportuaire. Il possède une forme très spécifique et constitue un tout parfaitement homogène.
- **UHd** : Cité des Jardins. A proximité immédiate du centre ancien d'Athis, lotissement ancien à mi-chemin entre le lotissement ouvrier et la cité-jardin.
- **UHe** : Secteurs à dominante d'habitat individuel, pavillonnaire. Ils se situent sur le plateau, de part et d'autre de la RN7/RD7, et en bord de Seine.

La zone est concernées par plusieurs secteurs prioritaires identifiés au Plan de prévention du bruit dans l'environnement du Conseil départemental (voir périmètre portés à titre d'information en annexe du PLU).

Certains espaces situés en zones UHb et UHe sont soumis aux prescriptions du PPRI de la Seine et/ou au PPRI de l'Orge et de la Sallemouille (voir documents spécifiques en annexes du présent PLU).

Les constructions et installations à implanter dans les secteurs soumis aux bruits des aéronefs et aux nuisances phoniques de l'aéroport d'Orly (cf. plan de zonage) devront répondre aux normes d'insonorisation. Les règles induites par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly et ses évolutions ultérieures sont susceptibles de limiter la constructibilité de certains secteurs.

Certains espaces situés en zone UHa sont soumis aux prescriptions en matière d'urbanisme car situés dans le périmètre de sécurité du SMCA ORLY (zone SEVESO) (cf plan des servitudes n°2 en annexes du présent PLU).

Article UH 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt, sauf exception mentionnée à l'article UH2.
- Les aires de stockage de matériaux.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.
- Les aires d'accueil pour les gens du voyage
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale.
- Les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements du sol :
 - o liés à un projet de construction dans la limite de 1 mètre de hauteur,
 - o liés à des aménagements paysagers, dans la limite de 2 mètres de hauteur
- Les activités industrielles, artisanales ou commerciales liées à l'automobile.

Article UH 2 : Conditions particulières d'occupations et d'utilisations des sols

Sous réserves de respecter les conditions énumérées, sont autorisés:

- Les constructions et installations suivantes sont autorisées sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - Le commerce, services et l'artisanat dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage (notamment : nuisances liées au stationnement des véhicules, nuisances liées aux activités induisant du transport lourd. Exemple : ateliers de mécanique, garage), dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
 - Les programmes de logements collectifs, non compris les résidences sociales ou hôtelières, devront comporter au moins 60 % de logements de plus de 50 m².
 - Les travaux de modification ou de rénovation des installations classées existantes soumises à autorisation peuvent être autorisés à conditions :
 - de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 10%,
 - que les travaux permettent une amélioration des installations visant à réduire les nuisances ou les dangers qui peuvent en résulter,
 - que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain.

La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites.

En secteur UHc : sont autorisés les entrepôts dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage (notamment : nuisances liées au stationnement des véhicules, nuisances liées aux activités induisant du transport lourd).

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et porter sur l'ensemble des unités foncières comprises dans la zone UHc.

Sur les zones concernées par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles (cf. annexe du présent PLU) :

- Les projets urbains devront prendre en compte ce risque, et se référer au guide « Construire en terrain argileux » du Ministère de la Transition écologique, annexé au PLU.

Les bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage :

Ces bâtiments doivent être maintenus dans leur caractère architectural. Les aménagements ou

extensions doivent respecter ce caractère architectural.

Les points de vue identifiés au plan de zonage :

L'implantation de nouvelles constructions ou installation devra permettre de préserver ces points de vue.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles édictées aux articles UH3 à UH5 et UH8, UH11 et UH13 à UH16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UH 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3.50 mètres de largeur, trottoir(s) non compris pour une voie à sens unique et de 6 mètres de largeur, trottoir(s) non compris, pour une voie à double sens. Ces nouvelles voies devront être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

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

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

Pour la construction de logements individuels, une seule entrée principale est autorisée sur chaque terrain.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour les terrains privés, les équipements de réseaux sont à la charge du porteur de projet ou du propriétaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment celle des personnes à mobilité réduite. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères

de sécurité d'insertion sur la voie publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

En cas de division, tout nouvel accès ne pourra desservir qu'un maximum de deux logements, comprenant les constructions d'origine. Dans ce cas, la largeur des voies d'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 7 mètres, et fera l'objet d'une végétalisation importante.

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

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

Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles..., ne sont pas assujettis à cette règle. La largeur du terrain doit être suffisante pour permettre la réalisation de la place de stationnement à côté du bateau d'accès (soit environ un total de 10m de large).

3.3 Conditions d'accès aux bâtiments pour les personnes à mobilité réduite

Pour les opérations de logements, un cheminement accessible doit permettre d'atteindre, depuis un accès par la voie de desserte:

- soit l'entrée du ou des bâtiments donnant accès aux logements;
- soit l'entrée du ou des logements accessibles ou susceptibles de l'être, lorsque ceux-ci ont une entrée indépendante.

Le choix et l'aménagement de ce cheminement sont tels qu'ils facilitent la continuité de la chaîne du déplacement avec l'extérieur du terrain.

Article UH 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et autres types de réseaux

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA, établis en application du Code de Santé Publique et du règlement intercommunal d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), annexés au présent PLU. En cas de division de parcelle, le raccordement au réseau est à la charge de l'acquéreur.

4.1 Eau potable

Le raccordement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Secteur UHc :

Le raccordement sur le réseau d'eau potable public ou celui de la plateforme aéroportuaire est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique, ou à celui de la plateforme

aéroportuaire.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement). L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, et devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées 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.

Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, voire à les diminuer. Il est demandé la création systématique par le propriétaire de regards de façade (tabouret de branchement) permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné. Dans le cas d'un système de gestion des eaux en surplomb sur la voie, aucun rejet ne doit être effectué sur la voie publique.

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte et de stockage des encombrants correspondants aux besoins du projet et à la réglementation en vigueur pour le ramassage.

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements ou à 200 m² de surface de plancher, un local destiné au stockage des ordures

ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UH 5 : Superficie minimale de terrains

La superficie du terrain doit permettre de respecter les articles applicables à la zone UH.

Article UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Bande d'implantation

Pour tous les secteurs excepté UHa et UHc :

Tout bâtiment neuf ou extension, principal ou annexe, s'implante à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur, calculée perpendiculairement à l'alignement des voies publiques.

Exception : au-delà de cette bande de constructibilité, seule l'extension d'une habitation existante ou la réalisation d'une annexe non destinée à l'habitation est autorisée, et ne devra pas excéder 25 m² d'emprise au sol. La création de places de stationnement est également autorisée.

Pour tous les secteurs exceptés UHc :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les règles d'implantation énoncées ci-dessus, les opérations de surélévation sont autorisées avec une implantation dans le prolongement du bâtiment existant hors construction existante en saillie du bâtiment principal.

6.2 Retraits d'alignement

Tout bâtiment neuf ou extension, d'habitation ou annexe, sera implanté selon les règles d'alignement suivantes :

Secteur UHa et UHc:

L'implantation de la construction s'effectue :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Secteur UHb : en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Secteur UHd : Il s'agit avant tout de respecter l'unité du lieu.

Dans la mesure du possible, on se rapprochera de l'implantation du bâtiment existant avant reconstruction.

En conséquence, les bâtiments observeront un retrait d'alignement de 3 mètres minimum et de 5 mètres maximum.

Secteur UHe : en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement

Les surfaces des auvents et escaliers réalisés entre une construction existante et l'alignement sont limités à 20m² de superficie au sol.

Dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, les constructions pourront s'implanter dans la continuité du front bâti existant des bâtiments voisins, avec un recul différent.

Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Secteur UHa :

Les constructions (construction principale, dépendance, annexe etc.) s'implantent chacune en retrait d'au moins une limite séparative latérale en respectant la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après.

Si une construction à usage d'habitation (hors dépendances) existe sur la parcelle voisine, en limite séparative, la construction à édifier peut s'y adosser à condition de respecter les règles.

Secteurs UHb, UHe :

Les constructions (construction principale, dépendance, annexe etc.) s'implantent chacune en retrait d'au moins une limite séparative en respectant la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après.

Secteur UHb :

En cas de destruction d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, la nouvelle construction s'implante dans le respect des dispositions du présent article ou avec un retrait au moins égal à la distance comptée entre l'ancienne construction et les limites de propriété.

Dans ce cas, la hauteur et l'emprise au sol de la nouvelle construction sont limitées à la hauteur et à l'emprise au sol de l'ancienne construction.

Secteur UHd : il s'agit avant tout de respecter l'unité du lieu. Dans la mesure du possible, on essaiera donc de se rapprocher de l'implantation du bâtiment existant avant reconstruction.

Exception pour l'ensemble de la zone UH: Pour les terrains d'angle, les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les bâtiments principaux doivent être implantés en retrait des limites séparatives en respectant la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après.

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives. La longueur maximale en mitoyenneté ne doit alors pas excéder 5 mètres. Pour les bâtiments annexes à destination de garage, un dépassement de 1 mètre de la longueur maximale en mitoyenneté est autorisé.

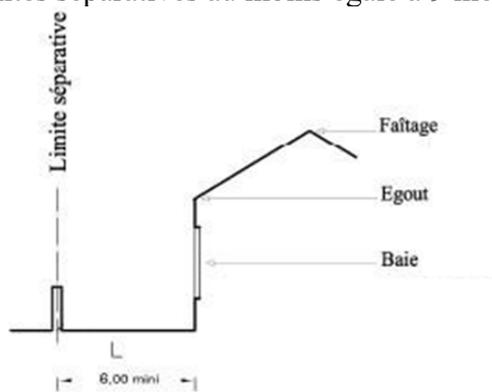
Exception : pour les terrains d'angle, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle.

7.3 Retraits

Pour tous les secteurs exceptés UHc :

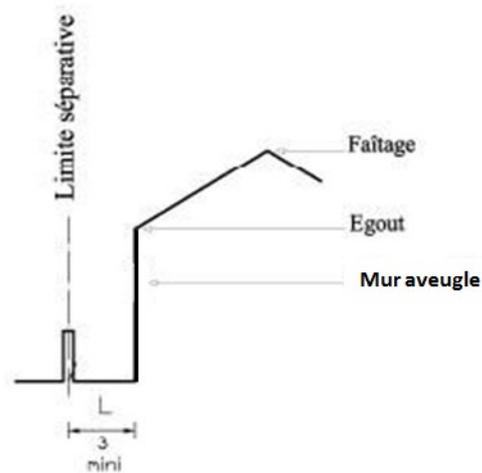
7.3.1 Façades comportant des baies

La construction doit être implantée en tout point de la façade à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 9 mètres si la façade comporte des baies.



7.3.2 Façades aveugles

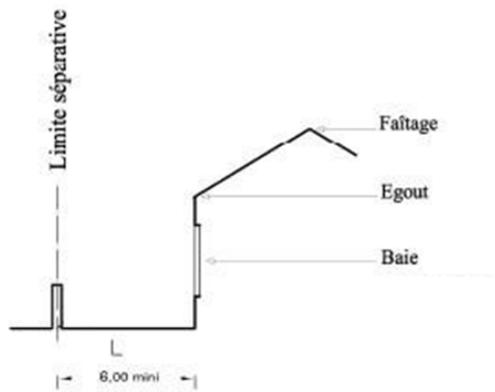
La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 6 mètres.



En secteur UHc :

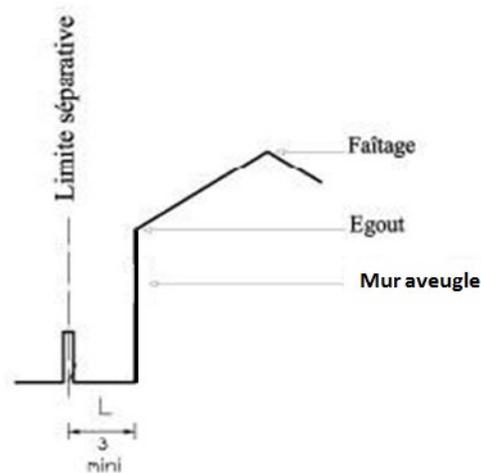
7.3.3 Façades comportant des baies

La construction doit être implantée en tout point de la façade à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 6 mètres si la façade comporte des baies.



7.3.4 Façades aveugles

La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres.



7.4 Création de baies

La création de baies sur des bâtiments existants est assujettie aux règles de retrait ci-dessus.

7.5 Exceptions

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ...) ne sont pas assujettis à la règle générale.

Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, les surélévations pourront être réalisées dans le prolongement de celle-ci, dans le respect des règles vues ci-dessus. Les extensions au sol pourront être autorisées en s'implantant dans la continuité des murs existants.

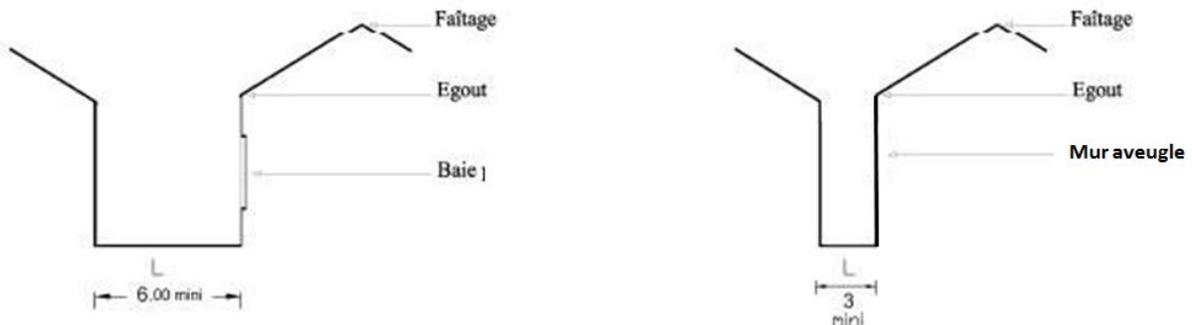
Les piscines couvertes ou non ainsi que les locaux techniques qui leur sont nécessaires sont implantés à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

Article UH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour tous les secteurs exceptés UHc :

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute comptée au faitage ou à l'acrotère, avec un minimum de :

- 9 mètres en cas de façade comportant une baie
- 6 mètres en cas de façades aveugles



Exceptions :

Une distance entre deux constructions différentes de celle prévue par le présent article peut être admise dans la situation suivante :

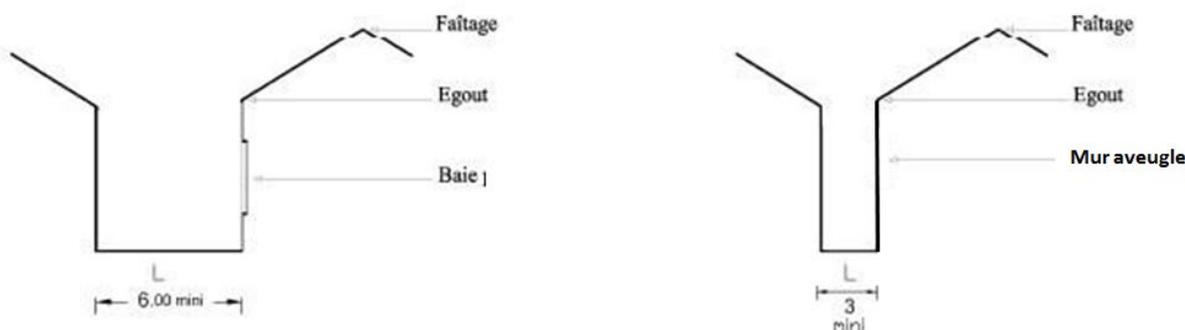
Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus, à condition d'être implantée dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

Les annexes devront se situer à une distance minimale de 1 mètre par rapport à un autre bâtiment.

En secteur UHc :

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute comptée au faitage ou à l'acrotère, avec un minimum de :

- 6 mètres en cas de façade comportant une baie
- 3 mètres en cas de façades aveugles



Exceptions :

Les annexes devront se situer à une distance minimale de 1 mètre par rapport à un autre bâtiment.

Secteur UHb :

En cas de destruction d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, la nouvelle construction s'implante dans le respect des dispositions du présent article ou avec une distance par rapport aux autres constructions au moins égale à celle comptée entre l'ancienne construction et ces constructions. Dans ce cas, la distance par rapport aux limites de propriété est au moins égale à la distance comptée entre l'ancienne construction et les limites de propriété. La hauteur et l'emprise au sol de la nouvelle construction sont limitées à l'emprise au sol et à la hauteur de l'ancienne construction.

Article UH 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les balcons et les loggias,
- les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 35% de la superficie de la parcelle.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle. Pour les équipements collectifs d'intérêt collectif, l'emprise au sol de l'ensemble de la construction (bâtiments principaux et annexes) ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle.

Secteur UHb :

En cas de destruction d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, la nouvelle construction s'implante dans le respect des dispositions du présent article ou avec une emprise au sol maximale égale à celle de la construction détruite. Dans ce cas la distance par rapport aux limites de propriété est au moins égale à la distance comptée entre l'ancienne

construction et les limites de propriété et la hauteur de la nouvelle construction est limitée à la hauteur de l'ancienne construction.

Secteur UHc :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.

Les parkings sous-terrains ne devront pas excéder 90% de la superficie de la parcelle.

Article UH 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans tous les sous-secteurs sur les terrains plats, il est interdit tout décaissement du niveau naturel du sol pour construire des logements. Pour les terrains en pente, le décaissement n'est autorisé que s'il est nécessaire à la réalisation des constructions et sous réserve que ces dernières bénéficient d'une bonne insertion paysagère, en cohérence avec la configuration du terrain.

La hauteur des équipements collectifs d'intérêt collectif ne devra pas excéder 13 mètres au faitage, soit R+3.

Secteurs UHa et UHe :

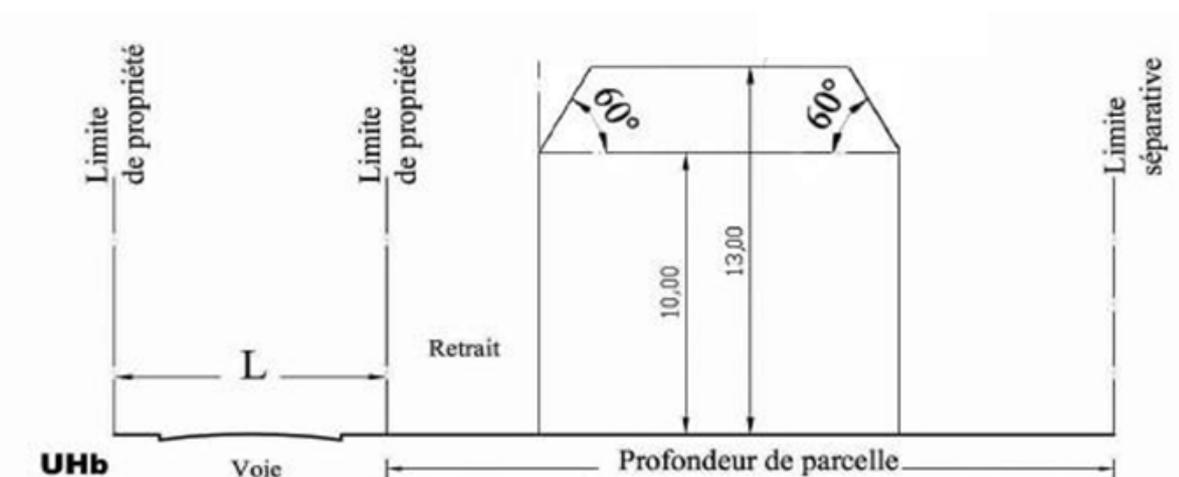
En zone inondable la référence au terrain naturel est remplacée par la référence à la cote NGF des plus hautes eaux connues (PHEC) du plan de prévention des risques inondations (PPRI).

Secteur UHb

La hauteur maximale des constructions par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise des constructions ne peut excéder 13 mètres au faitage ou à l'acrotère.

A partir du niveau R+3 et pour les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé.

Volume maximum de la construction



La hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Secteur UHc

La hauteur maximale des constructions par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtiage ou à l'acrotère. Toutefois, pour les terrains bordant la rue des Pistes, cette hauteur est élevée à 16 mètres.

La hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,5 mètres au faîtiage.

Autres secteurs

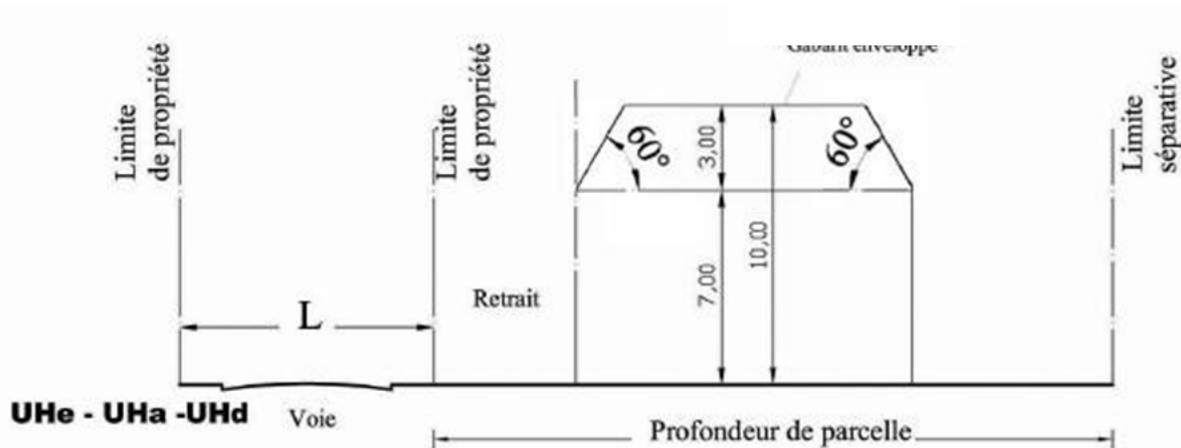
La hauteur maximale des constructions par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtiage ou à l'acrotère.

A partir du niveau R+2 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé.

La hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,5 mètres au faîtiage.

Toutefois dans le périmètre du site inscrit des bords de Seine, figuré au plan de zonage du présent règlement, la hauteur des constructions est limitée à R+1+combles.

Volume maximum de la construction



Exceptions :

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz), et les aménagements liés à la sécurité (garde-corp,...) ne sont pas assujettis à la règle générale. Une tolérance de dépassement d'1,50 m de la hauteur maximum autorisée est permise pour les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie. Ces dernières devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite de la hauteur existante avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UH 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Règle générale

Tout projet pourra être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières, si les constructions, ouvrage à édifier, ou utilisation du sol, par leur situation, architecture, dimensions, gabarit ou aspect extérieure, notamment en matière de matériaux et de couleurs employés, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbaines, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Des recommandations spécifiques pourront être exigées dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières.

Par leur échelle, leur composition et leur volumétrie, les annexes et extensions feront référence à la typologie architecturale du bâti principal auxquels elles s'adjoignent, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain. Le volume général de l'extension devra laisser clairement lire le volume d'origine du bâti principal existant, sans l'écraser.

Les dispositifs techniques tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eaux solaires etc., devront présenter une parfaite insertion avec la construction. Les saillies sur alignement sont interdites au rez-de-chaussée et au premier étage.

Les ravalements seront réalisés dans le respect de l'architecture avec l'objectif de conserver, restaurer, mettre en valeur ou restituer les dispositions originelles et les modénatures et façades. Les ravalements doivent être exécutés sur toute la façade, y compris les délaissees de pignons, de manière à respecter l'homogénéité de la composition de la façade. Les éléments architecturaux remarquables devront être préservés.

11.2 Façades et pignons

Les façades doivent être maintenues en bon état conformément à la réglementation en vigueur sachant que les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans en application de l'article L132-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les extensions et surélévations de façades ou des bâtiments doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (matériaux existants, coloration, ...). Les saillies sur alignement sont interdites.

Les maisons en meulière ne doivent pas être revêtues d'enduit, à moins qu'un état dégradé de conservation de la pierre ne le justifie. De manière générale, les façades constituées, pour tout ou partie, de pierres meulières, doivent être conservées.

A l'exception des façades en bois, il est recommandé de recouvrir les façades d'au moins 20 % de brique, pierre ou meulière. Il est recommandé de traiter tous les soubassements en contact direct avec un espace commun public ou privé (rue, passage, entrées...) en matériaux résistants aux chocs de type brique ou pierre. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme, de éléments de modénature).

Pour les façades en bois, il est recommandé d'utiliser des bois naturellement imputrescibles et d'utiliser un des bois mentionnés en annexe du présent règlement.

Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois naturellement imputrescible, en métal ou en PVC. Leur teinte devra être harmonisée avec la couleur de la construction. Dans la mesure du possible, les caissons de volets roulants et les systèmes de réception ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

De façon générale, l'emploi de matériaux à durée de vie limitée, difficilement réparable ou remplaçable sera proscrit, au même titre que les couleurs dénotant fortement avec la gamme utilisée au sein de l'environnement immédiat des constructions. La mise en œuvre doit garantir dans le temps la bonne tenue. Aucun matériau préfabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou enduit ne pourra être laissé apparent.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées avec harmonie dans la composition des façades et des supports (murs). Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les rejets devront être collectés sur l'unité foncière de la construction, hors domaine public.

Les câbles de toute nature et éléments techniques divers, quand installés sur les façades, devront être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques seront proscrites en façades sur voie.

Pour l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UHc :

L'implantation des constructions devra maintenir le caractère paysager de style pavillonnaire du site, en évitant l'implantation de larges bâtiments en façade.

Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 10 mètres devront marquer des rythmes verticaux tous les 15 mètres (rythmes des percements, traitement des parements, coloration d'enduits, joints...).

Secteur UHc :

En cas de création de clôtures et en cas de remplacement des clôtures existantes, les clôtures devront être perméables à la petite faune.

11.3 Toitures et couvertures

Les toitures terrasses seront traitées comme une « cinquième façade », et bien intégrées dans l'environnement. Leur traitement devra être de qualité, et elles pourront faire l'objet d'un refus en cas de non-intégration avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures apparentes avec l'aspect de la tôle ondulée, bac acier ou papier goudronné sont proscrites, au même titre que l'utilisation du fibociment, et y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents, des marquises...

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

La réfection des toitures devra respecter le style de la construction existante.

Les éventuels éclairages de façade devront mettre en valeur l'ensemble de la façade et être conçues en harmonie avec l'environnement urbain.

11.4 systèmes de réception

Les systèmes de réception devront :

- Soit être invisibles depuis la rue. Ils devront avoir la même teinte que le support (mur).
- Soit être installés en toiture.

Ils doivent être groupés en un seul point par construction de façon à en réduire l'impact visuel.

11.5 Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Les clôtures devront tenir compte du PPRI pour les secteurs concernés.

La numérotation des constructions devra être lisible depuis la voie publique et située à proximité de la porte d'entrée. Les lettrages devront avoir une hauteur comprise entre 10 et 15cm.

Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.

11.5.1 Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté. Les clôtures doivent être constituées :

- d'un dispositif de type claire-voie de préférence métallique ajouré à 50% et doublé d'une haie végétale, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.
- ou d'une haie végétale doublée d'un grillage éventuellement posé, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.

Les brises-vue sont interdits à l'exception des soubassements qui sont limités à 0,80 m de haut.

Pour permettre la réalisation des éléments techniques (coffrets, boîtes aux lettres etc.), un dépassement de 0,20m du soubassement maçonné est autorisé sur une largeur de 1m en façade. Ce dépassement est autorisé pour chacun des éléments techniques, avec une limite de 2m maximum de largeur en façade.

Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface. Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois etc.) derrière les grilles est interdite.

11.5.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives dans la marge de retrait des constructions par rapport à l'alignement mentionné à l'article 6 sont soumises aux dispositions applicables aux clôtures sur rue. Les matériaux ayant l'aspect de tôle ou de plastique sont interdits. Les clôtures en haie végétale pourront atteindre une hauteur maximale de 3 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures devront prendre en compte la situation du terrain et ne pas faire obstacle à la visibilité des automobilistes.

11.6 Publicités, enseignes et pré enseignes

Nonobstant toute disposition du présent article les publicités, enseignes et pré enseignes doivent être conformes, le cas échéant, au règlement local de publicité.

11.6.1 Dispositions générales

Sauf dérogation, tout dispositif posé sur l'espace public est interdit. Pour les façades commerciales, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

Les dispositifs ne peuvent pas être situées devant des baies, ni posées sur les balcons, les auvents et les marquises.

Le dispositif ne peut être implanté au niveau du pan coupé lorsqu'il en existe un à l'angle de deux voies.

Les dispositifs ne doivent pas dépasser les limites du mur support.

Le dispositif doit :

- Eviter les grandes dimensions (type 4x3m), les couleurs agressives, la multiplicité des messages,
- Rechercher une mise en valeur de l'architecture, l'harmonie du dispositif avec les dispositifs avoisinants et avec le bâtiment

Pour chaque unité foncière, il n'est autorisé qu'un seul dispositif par raison sociale. Le nombre d'enseignes sur la façade ne peut être supérieur à la somme des raisons sociales.

La superficie des publicités est limitée à 12m². L'implantation de ces dispositifs devra faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Les éclairages :

Les projecteurs doivent être strictement dirigés vers la façade ou l'enseigne :

- pour ne pas éclairer le ciel,
- pour ne pas éclairer les passants et les véhicules,
- pour ne pas être source de pollution lumineuse.

Les dispositifs clignotants sont interdits excepté pour les locaux de secours, d'urgence et de santé.

La couleur des dispositifs lumineux devra être en harmonie avec la couleur des bâtiments avoisinants. Dans un objectif de sécurité ils devront se démarquer clairement des feux de signalisation routière.

L'intensité des éclairages devra être déterminée pour ne pas créer de nuisance visuelle.

Les tubes lumineux sont autorisés, s'ils constituent des lettres ou signes découpés représentatifs de l'activité ou des éléments de décoration de l'enseigne; les tubes lumineux "filants", par exemple soulignant les modénatures des façades ou faisant le contour de la boutique, sont interdits.

Les conditions d'extinction devront être conformes à la réglementation en vigueur.

11.6.2 Dispositions spécifiques applicables aux enseignes

Les enseignes sont de préférence constituées de lettres indépendantes les unes des autres, sans panneau de fond (posées directement sur la façade).

Le dispositif d'éclairage doit être le plus discret possible et de préférence être intégré à l'enseigne.

En cas d'utilisation de spots, leur nombre et leur grosseur doivent être :

- un au maximum tous les mètres ;
- la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser 15 cm de longueur ;

Les caissons lumineux sont autorisés lorsqu'ils sont diffusants, c'est-à-dire qu'ils présentent un fond sombre ou opaque (non lumineux) et que seules sont éclairées par transparence les lettres ou signes composant le message de l'enseigne: "lettres au pochoir". Ils doivent également être peu épais : moins de 15 cm.

11.7 Divers

Les dépôts sur les parcelles et visibles depuis la rue sont interdits.

Les dépôts sur l'espace public devront respecter les jours de collecte et devront maintenir une largeur de passage suffisante, conforme à la réglementation en vigueur pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article UH 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Règle générale

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux dont la surface de plancher excède 50m², des aires de stationnement devront être réalisées et devront répondre aux besoins supplémentaires générés. Les surfaces minimales à réserver sont définies ci-après.

Les aires de stationnement devront être réalisées en dehors des emprises publiques. Elles ne sont en aucun cas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les constructions et travaux concernés par l'article L111-5-2 et L111-5-4 du code de la construction et de l'habitation doivent veiller à respecter les obligations disposées par ces mêmes articles concernant les bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Normes de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduites

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.

Dans les parcs de stationnement, un marquage au sol et des panneaux doivent signaler chaque place adaptée destinée aux visiteurs.

La largeur minimale des places adaptées doit être de 3,30 m.

Une place de stationnement adaptée située en extérieur ou en intérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur ou à l'entrée des maisons qu'elle dessert.

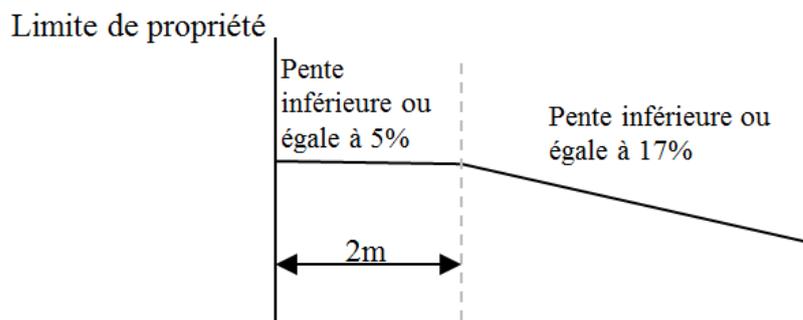
12.2 Dimensions des places sauf pour les places adaptées aux personnes à mobilité réduite

La surface imperméabilisée destinée au stationnement ne devra pas excéder 20 m² par emplacement.

Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

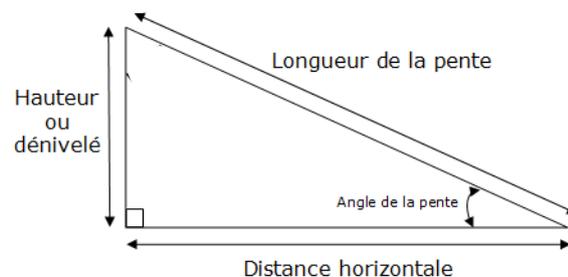
12.3 Rampes

Leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété. Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%. Les rampes ne devront pas être visibles de l'espace public.



Méthode de calcul :

Pente en % = Hauteur x 100 / distance horizontale.



12.4 Normes de stationnement pour les voitures et les deux-roues motorisés

- Habitat :
 - 1 place par logement type studio,
 - 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS)
 - minimum 1,5 place pour tous les autres logements

Exception : Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour:

- Les logements financés par prêt aidé de l'Etat,
- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- Les résidences universitaires,

Toutefois, lorsque les logements mentionnés ci-dessus sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées ci-dessus, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

- Services, commerces, artisanat, industrie, entrepôt : minimum 1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher. Pour les commerces, les places de stationnement devront être adaptées à la fréquentation des usagers.
- Bureaux :
 - o A moins de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au maximum une place pour 45m² de surface de plancher
 - o A plus de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher
- Foyers, résidences de personnes âgées ou dépendantes : 1 emplacement pour 2 logements.
- Hôpitaux, établissements de santé, maisons médicalisées : 1 emplacement pour trois lits.
- Ecoles maternelles et primaires : 1,5 emplacement par classe.
- Collèges, lycées : 2 emplacements par classe et 5 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.
- Enseignement supérieur : 1 emplacement pour 10 étudiants et 10 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.

Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.

Il est préconisé pour les services, activités et commerces de prévoir une aire de livraison.

12.5 Stationnement vélos

Aménagement des stationnements :

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes.

A cet effet, un local fermé et couvert sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).

Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé

Nombre d'emplacements :

- Habitat : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
- Établissements scolaires :
 - Ecoles primaires : une place pour 8 élèves,
 - Collèges et lycées : une place pour 3 élèves,
 - Autre : une place pour 3 étudiants.

12.6 Exceptions

Dans un rayon de 500 m autour des gares et des de station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, les normes de stationnement sont divisées par deux (sauf pour les bureaux et les cycles).

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle UH 12.

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

Tout espace non imperméabilisé devra être végétalisé et entretenu pour préserver l'aspect général de la rue.

Un espace de pleine terre est un espace libre de constructions, y compris en sous-sol, qui permet d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel : support de végétation, régulation du cycle de l'eau (rétention, circulation, infiltration, évapotranspiration), habitat pour la biodiversité, stockage de carbone. Les ouvrages d'infrastructure en sous-sol participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales, faiblement ou non allergènes et en prohibant les espèces invasives (voir liste en annexe du présent règlement). La protection des plantation existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Il sera planté au moins un arbre de moyen à grand développement pour 200 m² de terrain, pour 100m² d'espace de pleine terre, et implanté de façon à ne pas porter atteinte aux avoisinants une fois arrivé à maturité.

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 40% de la superficie du terrain. Cette proportion est portée à 10% sur le secteur UHc.

La distance des plantations par rapport aux limites parcellaires devra être conforme aux réglementations en vigueur sachant que les normes en vigueur imposent un minimum de 0.5mètres pour des espèces dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, et un minimum de 2 mètres pour les espèces dont la hauteur est supérieure à 2 mètres. Notamment pour toute plantation une distance suffisante devra être respectée par rapport à la limite séparative pour

prévenir toute gêne sur la propriété voisine telle que le dépassement des racines traçantes et des branches ou la chute de feuilles.

Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage : ces arbres devront être préservés le long de leur durée normale de vie.

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage : les arbres qui les composent devront être préservés ou remplacés par des sujets d'essence similaire. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès, occasionnant ainsi un principe de compensation avec des sujets d'essence similaire, à proximité de l'alignement existant.

Les espaces verts à préserver identifiés au plan de zonage : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes locales et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement)

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces végétalisés situés dans une bande de 5 mètres comptés à partir des rives de l'Orge et de la Seine : ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

Article UH 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La surface de plancher ne pourra excéder ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des articles de la zone UH.

Article UH 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive ».

Pour le secteur UHC, l'énergie devra être issue de la réutilisation d'énergies produites par les activités implantées à proximité, sauf impossibilité technique.

Dans tous les cas, les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;
- L'aménagement de toitures végétalisées ;
- L'installation de panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain ;
- L'installation de panneaux solaires photovoltaïques
- La végétalisation des façades Sud est encouragée. La surépaisseur ou la surélévation, liée à l'installation d'un dispositif de végétalisation, doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture, et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les bâtiments existants :

- les logements privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh par m² et par an doivent être rénovés avant 2025 ;
- lors d'un ravalement de façade l'isolation thermique des éléments traités doit être améliorée si nécessaire, des équipements de suivi doivent être mis en place,
- lors d'une rénovation importante la maîtrise des consommations d'énergies doit être améliorée, si possible
- lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables la performance énergétique doit être améliorée, si possible

Pour les opérations de rénovation, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Pour les opérations de rénovation, un dépassement des marges de recul à l'alignement est autorisé dans une limite de 0,20 mètre pour l'isolation thermique des constructions et de 0,30 mètre en toiture. Lors que les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit.

Dispositions particulières :

Les bâtiments faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives à la hauteur fixée par le présent règlement. Les dépassements possibles sont les suivants :

- Dépassement de 25 centimètres par niveau ;
- Dépassement total de 2,5 mètres au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement

Ce dépassement doit être justifié par des contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction.

Article UH 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication électronique.
Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

ZONE UI

Cette zone recouvre les sites à dominante d'activités : établissements industriels, scientifiques et techniques, entrepôts, commerces. Elle peut accueillir ponctuellement de l'habitat. Elle occupe les marges de la commune : bordure de la RN7/RD7, partie des bords de Seine

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

La zone UI comporte quatre sous-secteurs :

- UIa : secteur commerçant au nord de l'avenue François Mitterrand
- UIb : emprises ferroviaires
- UIc : tronçon nord de l'avenue François Mitterrand
- UIe : secteur de renouvellement en bord de Seine

Les constructions et installations à implanter dans les secteurs soumis aux bruits des aéronefs et aux nuisances phoniques de l'aéroport d'Orly (cf plan de zonage) devront répondre aux normes d'insonorisation indiquées sur les plans. Les règles induites par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly sont susceptibles de limiter la constructibilité de certains secteurs.

Certains espaces situés en zones UIb et UIe sont soumis aux prescriptions du PPRI de la Seine (voir plan 2 des servitudes en annexes du présent PLU).

Article UI 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- L'extension ou la construction de nouveaux dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme et ses évolutions ultérieures (cf annexes du présent règlement), sauf les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.
- Les aires d'accueil pour les gens du voyage
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation

Secteur UIc uniquement :

- Les constructions nouvelles à usage de l'industrie sont interdites.

Secteur UIe uniquement :

- Les entrepôts, les zones de stockages, et de manière générale, toutes activités susceptibles de porter atteinte à la valeur écologique de la Seine et du site.

Article UI 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sous réserves de respecter les conditions énumérées, sont autorisés:

- Le commerce, l'industrie et l'artisanat, les aires de stockage de matériaux, dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.
- Les logements s'ils sont nécessaires aux fonctionnements des activités.
- Les installations classées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Les installations pourront être autorisées sous condition du respect de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation ou d'isolement.
- Les travaux de modification ou de rénovation des installations classées existantes soumises à autorisation peuvent être autorisés à conditions :
 - o de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 10%,
 - o que les travaux permettent une amélioration des installations visant à réduire les nuisances ou les dangers qui peuvent en résulter,
 - o que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain.
- Les bâtiments à usages de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé ou d'autres équipements collectifs de bureaux ou de laboratoires, s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages, et sous réserves de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement (isolation au bruit, aménagements spéciaux en zones inondables, notamment) et des études engagées (en zone UIb, notamment) pour tout changement d'usage d'un ancien site industriel en vue de la recherche d'éventuelles pollutions afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé.
- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites.

Secteur UIe uniquement et sous réserve d'être autorisé par le plan de prévention du risque inondation :

- Pour les constructions existantes : l'aménagement des constructions existantes et leur mise aux normes, réhabilitation ou rénovation est autorisé
- Pour les nouvelles constructions : sont autorisées, les constructions à destinations d'équipements collectifs, de commerces, de bureaux, d'installations de loisirs, de restauration

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles édictées aux articles UI3 à UI5 et UI8, UI11 et UI13 à UI16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UI 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur, trottoir(s) non compris pour une voie à sens unique et de 6 mètres de largeur, trottoir(s) non compris, pour une voie à double sens. Ces nouvelles voies devront être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

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

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour les terrains privés, les équipements de réseaux sont à la charge du porteur de projet ou du propriétaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

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

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

Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UI 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et autres types de réseaux

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA, établis en application du Code de Santé Publique et du règlement intercommunal d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), annexés au présent PLU. En cas de division de parcelle, le raccordement au réseau est à la charge de l'acquéreur.

4.1 Eau potable

Le raccordement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Secteur UIc :

Le raccordement sur le réseau d'eau potable public ou à celui de la plateforme aéroportuaire est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique, ou à celui de la plateforme aéroportuaire.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, et devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées 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.

Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, voire à les diminuer. Il est demandé la création systématique par le propriétaire de regards de façade (tabouret de branchement) permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné. Dans le cas d'un système de gestion des eaux en surplomb sur la voie, aucun rejet ne doit être effectué sur la voie publique.

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte et de stockage des encombrants, correspondant aux besoins du projet et à la réglementation en vigueur pour le ramassage.

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements ou à 200 m² de surface de plancher, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UI 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie du terrain doit permettre de respecter les articles applicables à la zone UI.

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

Tout bâtiment neuf devra observer un retrait de 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Les bâtiments destinés à du logement ne pourront excéder une épaisseur de 18 m par rapport à la façade en retrait.

Article UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, elles devront respecter la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

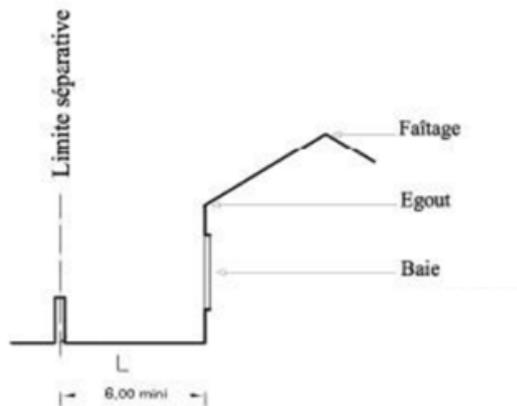
Les bâtiments principaux s'implantent en retrait des limites séparatives en respectant la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après. Les bâtiments annexes peuvent s'implanter en limites séparatives.

Toute construction comportant plus de 3 niveaux (hors souterrain) devra respecter un minimum de 8m de distance par rapport aux limites séparatives.

7.3 Retraits

7.3.1 Façades comportant des baies

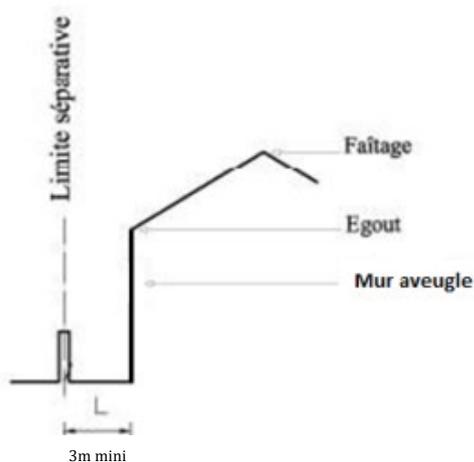
Toute construction doit être implantée à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 6 mètres si la façade comporte des baies.



Exception : cette distance est portée à 8 m pour les façades des secteurs UI donnant sur des parcelles situées en zone UH afin de préserver l'ensoleillement des constructions existantes dans les secteurs pavillonnaires.

7.3.2 Façades aveugles

Si la façade ne comporte aucune baie la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.



Exception : cette distance est portée à 8 m pour les façades des secteurs UI donnant sur des parcelles situées en zone UH afin de préserver l'ensoleillement des constructions existantes dans les secteurs pavillonnaires.

Exception secteur UIc : cette distance est portée à 6 mètres pour les façades situées en bordure de la limite communale.

7.4 Création de baies

La création de baies sur des bâtiments existants est assujettit aux règles de retrait ci-dessus.

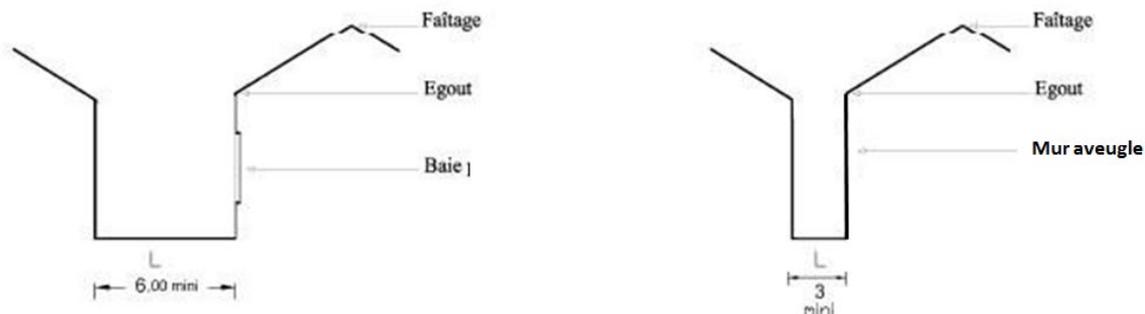
7.5 Exceptions

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ...) ne sont pas assujettis à la règle générale.

Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres. En présence de baie, cette distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 6 mètres. Cette distance est portée à 8 mètres que la façade comporte ou non une baie, lorsque le bâtiment à une hauteur supérieure à R+2.



Article UI 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les balcons et les loggias,
- les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

Pour les équipements collectifs d'intérêt collectif, l'emprise au sol de l'ensemble de la construction (bâtiments principaux et annexes) ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle.

Pour l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UIc :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle.

Par ailleurs, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle.

Pour le secteur UIc : L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des règles applicables à la zone UIc.

Article UI 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des équipements collectifs d'intérêt collectif ne devra pas excéder 13 mètres au faîtage, soit R+3.

Secteur UIa

Pour les terrains en pente, il est interdit de décaisser le niveau naturel du sol pour construire des logements.

La hauteur des constructions (H) varie selon la largeur de la rue (L).

Règle générale :

La hauteur des constructions est égale à la largeur de la voie (H=L) sans pouvoir excéder 15 mètres de hauteur au faîtage ou à l'acrotère.

A partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 2 mètres par rapport à la façade principale est imposé.

Secteur UIb et UIe :

En zone inondable la référence au terrain naturel est remplacée par la référence à la côte NGF des plus hautes eaux connues (PHEC) du plan de prévention des risques inondations (PPRI).

La hauteur maximale des bâtiments par rapport à tout point du terrain naturel ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

Secteur UIc

La hauteur maximale des bâtiments ne pourra pas dépasser celle indiquée au Plan de Servitudes Aéronautiques (PSA) et au Plan de Servitudes Radioélectrique (PSR) sans pouvoir dépasser 21 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Exceptions

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ne sont pas assujettis à la règle générale. Une tolérance de dépassement d'1,50 mètres de la hauteur maximum autorisée est permise pour les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie. Ces dernières devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les bâtiments détruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite de la hauteur existant avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UI 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Règle générale

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les saillies sur alignement sont interdites au rez-de-chaussée et au premier étage. Des recommandations spécifiques pourront être exigées dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières.

11.2 Façades

Les façades doivent être maintenues en bon état conformément à la réglementation en vigueur sachant que les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans en application de l'article L132-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 10 mètres devront marquer des rythmes verticaux tous les 10 mètres.

(Rythmes des percements, traitement des parements, coloration d'enduits, joints...).

Pour les façades en bois, il est recommandé d'utiliser des bois naturellement imputrescibles et d'utiliser un des bois mentionnés en annexe du présent règlement.

Tout pignon aveugle devra être traité en harmonie avec la façade.

Les extensions et surélévations de façades ou des bâtiments doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (matériaux existants, coloration, ...).

Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois naturellement imputrescible, en métal ou en PVC. Leur teinte devra être harmonisée avec la couleur de la construction. Dans la mesure du possible, les caissons de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les éventuels éclairages de façade devront mettre en valeur l'ensemble de la façade et être conçues en harmonie avec l'environnement urbain.

11.3 Toitures et couvertures

Les toitures terrasses seront traitées comme une « cinquième façade », et bien intégrées dans l'environnement. Elles pourront faire l'objet d'un refus en cas de non intégration avec les constructions avoisinantes.

11.4 Les systèmes de réception

Les systèmes de réception devront :

- Soit être le moins possible visibles depuis la voie publique. Ils devront avoir la même teinte que le support (mur).
- Soit être installés en toiture.

Ils doivent dans la mesure du possible être groupés en un seul point par construction de façon à en réduire l'impact visuel.

11.5 Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Les clôtures devront être végétalisées, afin de limiter l'impact visuel des constructions depuis la rue.

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au trottoir ou au terrain naturel.

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Les clôtures devront tenir compte du PPRI pour les secteurs concernés.

La numérotation des constructions devra être lisible depuis la voie publique et située à proximité de la porte d'entrée. Les lettrages devront avoir une hauteur comprise entre 10 et 15cm.

11.5.1 Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté. Les clôtures doivent être constituées :

- d'un dispositif de type claire-voie de préférence métallique ajouré à 50% et doublé d'une haie végétale, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.
- ou d'une haie végétale doublée d'un grillage éventuellement posé, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.

Les brises-vue sont interdits à l'exception des soubassements qui sont limités à 0.80 m de haut.

Pour permettre la réalisation des éléments techniques (coffrets, boîtes aux lettres etc.), un dépassement de 0,20m du soubassement maçonné est autorisé sur une largeur de 1m en façade. Ce dépassement est autorisé pour chacun des éléments techniques, avec une limite de 2m maximum de largeur en façade.

Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface. Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois etc.) derrière les grilles est interdite.

11.5.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives dans la marge de retrait des constructions par rapport à l'alignement mentionné à l'article 6 sont soumises aux dispositions applicables aux clôtures sur rue. Les matériaux ayant l'aspect de tôle ou de plastique sont interdits. Les clôtures en haie végétale pourront atteindre une hauteur maximale de 3 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures devront prendre en compte la situation du terrain et ne pas faire obstacle à la visibilité des automobilistes.

11.6 Publicités, enseignes et pré enseignes

Nonobstant toute disposition du présent article les publicités, enseignes et pré enseignes doivent être conformes, le cas échéant, au règlement local de publicité.

11.6.1 Dispositions générales

Sauf dérogation, tout dispositif posé sur l'espace public est interdit.

Pour les façades commerciales, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur

des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

Les dispositifs ne peuvent pas être situés devant des baies, ni posés sur les balcons, les auvents et les marquises.

Le dispositif ne peut être implanté au niveau du pan coupé lorsqu'il en existe un à l'angle de deux voies.

Les dispositifs ne doivent pas dépasser les limites du mur support.

Le dispositif doit :

- Eviter les grandes dimensions (type 4x3m), les couleurs agressives, la multiplicité des messages,
- Rechercher une mise en valeur de l'architecture, l'harmonie du dispositif avec les dispositifs avoisinants et avec le bâtiment

Pour chaque unité foncière, il n'est autorisé qu'un seul dispositif par raison sociale. Le nombre d'enseignes sur la façade ne peut être supérieur à la somme des raisons sociales.

La superficie des publicités est limitée à 12m². L'implantation de ces dispositifs devra faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Les éclairages :

Les projecteurs doivent être strictement dirigés vers la façade ou l'enseigne :

- pour ne pas éclairer le ciel,
- pour ne pas éclairer les passants et les véhicules,
- pour ne pas être source de pollution lumineuse.

Les dispositifs clignotants sont interdits excepté pour les locaux de secours, d'urgence et de santé.

La couleur des dispositifs lumineux devra être en harmonie avec la couleur des bâtiments avoisinants. Dans un objectif de sécurité ils devront se démarquer clairement des feux de signalisation routière.

L'intensité des éclairages devra être déterminée pour ne pas créer de nuisance visuelle.

Les tubes lumineux sont autorisés, s'ils constituent des lettres ou signes découpés représentatifs de l'activité ou des éléments de décoration de l'enseigne; les tubes lumineux "filants", par exemple soulignant les modénatures des façades ou faisant le contour de la boutique, sont interdits.

Les conditions d'extinction devront être conformes à la réglementation en vigueur.

11.6.2 Dispositions spécifiques applicables aux enseignes

Les enseignes sont de préférence constituées de lettres indépendantes les unes des autres, sans panneau de fond (posées directement sur la façade).

Le dispositif d'éclairage doit être le plus discret possible et de préférence être intégré à l'enseigne.

En cas d'utilisation de spots, leur nombre et leur grosseur doivent être :

- un au maximum tous les mètres ;
- la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser 15 cm de longueur ;

Les caissons lumineux sont autorisés lorsqu'ils sont diffusants, c'est-à-dire qu'ils présentent un fond sombre ou opaque (non lumineux) et que seules sont éclairées par transparence les lettres ou signes composant le message de l'enseigne: "lettres au pochoir". Ils doivent également être peu épais : moins de 15 cm.

11.7 Divers

Les dépôts visibles depuis la rue sont interdits.

Les dépôts sur l'espace public devront respecter les jours de collecte et devront maintenir une largeur de passage suffisante, conforme à la réglementation en vigueur pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article UI 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Règle générale

Les stationnements en surface devront être aménagés, lorsque cela est techniquement possible, avec des dispositifs limitant l'imperméabilisation des sols (exemple : espaces minéraux sablés ou pavés, stabilisés, espaces végétalisés, etc.)

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux dont la surface de plancher excède 50m², des aires de stationnement devront être réalisées et devront répondre aux besoins supplémentaires générés. Les surfaces minimales à réserver sont définies ci-après.

Les aires de stationnement devront être réalisées en dehors des emprises publiques. Elles ne sont en aucun cas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.

Toute disposition devra être prise pour réserver sur le domaine privé le dégagement nécessaire au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de ce domaine.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les constructions et travaux concernés par l'article L111-5-2 et L111-5-4 du code de la construction et de l'habitation doivent veiller à respecter les obligations disposées par ces mêmes articles concernant les bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Normes de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de

l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.

Dans les parcs de stationnement, un marquage au sol et des panneaux doivent signaler chaque place adaptée destinée aux visiteurs.

La largeur minimale des places adaptées doit être de 3,30 m.

Une place de stationnement adaptée située en extérieur ou en intérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur ou à l'entrée des maisons qu'elle dessert.

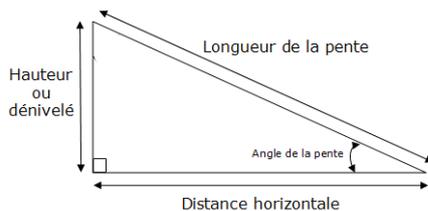
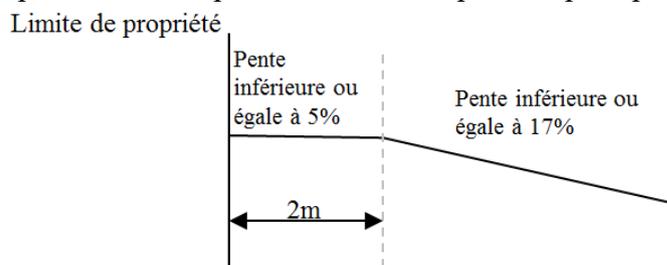
12.2 Dimensions des places sauf pour les places adaptées aux personnes à mobilité réduite

La surface imperméabilisée destinée au stationnement (hors véhicules lourds) ne devra pas excéder 20 m² par emplacement. Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

12.3 Rampes

Leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété.

Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%. Les rampes ne devront pas être visibles depuis l'espace public.



Méthode de calcul :

Pente en % = Hauteur x 100 / distance horizontale.

12.4 Normes de stationnement pour les voitures et deux-roues motorisés

- Habitat :
 - 1 place par logement type studio
 - 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS)
 - minimum 2 places pour tous les autres logements

Exception : Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour:

- Les logements financés par prêt aidé de l'Etat,
- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- Les résidences universitaires,

Toutefois, lorsque les logements mentionnés ci-dessus sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de

stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées ci-dessus, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

- Services, commerces, artisanat, industrie, entrepôt : minimum 1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher. Pour les commerces, les places de stationnement devront être adaptées à la fréquentation des usagers.
- Bureaux :
 - o A moins de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au maximum une place pour 45m² de surface de plancher
 - o A plus de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher
- Foyers, résidences de personnes âgées ou dépendantes : 1 emplacement pour 2 logements.
- Hôpitaux, établissements de santé, maisons médicalisées : 1 emplacement pour trois lits.
- Ecoles maternelles et primaires : 1,5 emplacement par classe.
- Collèges, lycées : 2 emplacements par classe et 5 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.
- Enseignement supérieur : 1 emplacement pour 10 étudiants et 10 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.

Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.

Il est préconisé pour les services, activités et commerces de prévoir une aire de livraison.

12.5 Stationnement vélos

Aménagement des stationnements :

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes. Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé.

Nombre d'emplacements :

- Habitat : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins.
- Établissements scolaires :
 - o Ecoles primaires : une place pour 8 élèves,
 - o Collèges et lycées : une place pour 3 élèves,
 - o Autre : une place pour 3 étudiants.

Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.

12.6 Exceptions

Dans un rayon de 500 m autour des gares et des de station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, les normes de stationnement sont divisées par deux (sauf pour les bureaux et les cycles).

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle

UI 12.

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

Tout espace non imperméabilisé devra être végétalisé et entretenu pour préserver l'aspect général de la rue.

Un espace de pleine terre est un espace libre de constructions, y compris en sous-sol, qui permet d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel : support de végétation, régulation du cycle de l'eau (rétention, circulation, infiltration, évapotranspiration), habitat pour la biodiversité, stockage de carbone. Les ouvrages d'infrastructure en sous-sol participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales, faiblement ou non allergènes et en prohibant les espèces invasives (voir liste en annexe du présent règlement). La protection des plantation existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Toutefois cette obligation n'est pas applicable pour les plantations visées à l'annexe « plantations déconseillées » à proximité de l'aéroport de Paris-Orly. Il sera planté au moins un arbre de moyen à grand développement pour 100 m² de terrain de pleine terre, et implanté de façon à ne pas porter atteinte aux avoisinants une fois arrivé à maturité.

La protection des plantation existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 30% de la superficie du terrain. Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Toutefois en zone UIc, les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain. En cas d'impossibilité, les parties engazonnées des dalles de couverture des parkings et des toitures terrasses pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en espace vert selon les modalités suivantes :

- A hauteur de 50 % pour les espaces verts sur dalle comportant une épaisseur minimale de 80 cm de terre végétale ou des stationnements de type « evergreen »
- A hauteur de 25 % pour les espaces verts sur dalle comportant une épaisseur minimale de 10 cm de terre végétale.

La distance des plantations par rapport aux limites parcellaires devra être conforme aux réglementations en vigueur sachant que les normes en vigueur imposent un minimum de 0.5mètres pour des espèces dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, et un minimum de 2 mètres lorsque la hauteur de l'espèce est supérieure à 2 mètres . Notamment pour toute plantation une distance suffisante devra être respectée par rapport à la limite séparative pour prévenir toute gêne sur la propriété voisine telle que le dépassement des racines traçantes et des branches ou la chute de feuilles.

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage : les arbres qui les composent devront être préservés ou remplacés par des sujets d'essence similaire. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès, occasionnant ainsi un principe de compensation avec des sujets d'essence similaire, à proximité de l'alignement existant.

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces végétalisés situés dans une bande de 5 mètres comptés à partir des rives de l'Orge et de la Seine : ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

Article UI 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La surface de plancher ne pourra excéder ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des articles de la zone UI.

Article UI 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive »

Les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les bâtiments existants :

- les logements privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh par m² et par an doivent être rénovés avant 2025 ;
- lors d'un ravalement de façade l'isolation thermique des éléments traités doit être améliorée si nécessaire, des équipements de suivi doivent être mis en place,
- lors d'une rénovation importante la maîtrise des consommations d'énergies doit être améliorée, si possible
- lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables la performance énergétique doit être améliorée, si possible

Pour les opérations de rénovation, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Pour les opérations de rénovation, un dépassement des marges de recul à l'alignement est autorisé dans une limite de 0,20 mètre pour l'isolation thermique des constructions et de 0,30 mètre en toiture. Lors que les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit.

Dispositions particulières :

Les bâtiments faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives à la hauteur fixée par le présent règlement. Les dépassements possibles sont les suivants :

- Dépassement de 25 centimètres par niveau ;
- Dépassement total de 2,5 mètres au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement

Ce dépassement doit être justifié par des contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction.

Article UI 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication électronique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

ZONE UZ

La zone UZ recouvre majoritairement la zone aéroportuaire.

La zone UZ comporte trois secteurs :

- UZa : secteur destiné à recevoir principalement des constructions à usage d'activités aéroportuaires et des constructions nécessaires à d'autres activités, en cohérence avec le SDRIF.
- UZb : zone d'activités du Parc Tivano
- UZc : secteur en frange de la zone aéroportuaire et le long de l'avenue JP Bénard.

Certains espaces des zones UZa et UZb sont soumis aux prescriptions en matière d'urbanisme car situés dans le périmètre de sécurité du SMCA ORLY (zone SEVESO) (cf plan des servitudes n°2 en annexes du présent PLU).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UZ 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- L'extension ou la construction de nouvelles casses-auto et de nouveaux dépôts à l'air libre de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les aires d'accueil pour les gens du voyage
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation

Article UZ 2 : Conditions particulières d'occupations et d'utilisations des sols

Sous réserves de respecter les conditions énumérées et de ne pas faire obstacle à un aménagement cohérent sur l'ensemble de la zone, sont autorisés :

En Secteur UZa

- Les constructions destinées à l'habitation des personnes dont la présence est nécessaire ou liée aux activités, sous réserve qu'elles comportent un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. La justification des conditions est à apporter par le pétitionnaire.
- Les constructions destinées à accueillir de l'hébergement hôtelier type appart-hôtel, sous réserve qu'elles comportent un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- L'extension ou la construction de nouveaux dépôts à l'air libre de matériaux divers liés à l'activité du secteur

En Secteurs UZb, UZc

- Les bâtiments à usages de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé ou d'autres équipements collectifs de bureaux ou de laboratoires, s'ils sont compatibles avec la

protection de la nature, des sites et paysages, et sous réserves de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement (isolation au bruit notamment).

- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, et dont l'activité sera interdite de 23h00 à 6h00 sauf exception.
- L'extension ou la construction de nouveaux dépôts à l'air libre de matériaux divers liés à l'activité du secteur

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles édictées aux articles UZ3 à UZ5 et UZ8 à UZ11 et UZ13 à UZ16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UZ 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Secteur UZa

Toute construction doit être desservie par une voie ouverte à la circulation en état de viabilité et dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent permettre l'approche et le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être aménagés sur les emprises de projets.

Secteurs UZb, UZc

Les caractéristiques des voies doivent :

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

Ensemble de la zone UZ :

Toute voie nouvelle doit être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur trottoir(s) non compris pour une voie à sens unique et de 6 mètres de largeur, trottoir(s) non compris, pour une voie à double sens. Ces nouvelles voies devront être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité

avec la trame viaire existante environnante.

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

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

Exception : sur le secteur UZb, toute construction ou installation doit être desservie par les voies internes à la zone du Parc Tivano (ex Guyards). Toutefois, en ce qui concerne les équipements sportifs ou de loisir, l'accès des usagers peut s'effectuer directement à partir de l'avenue de l'Europe ou de la rue Camille Desmoulins. Les accès aux établissements doivent être réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Les voies nouvelles devront présenter :

- Une largeur minimum de chaussée de 7 mètres.
- Des rayons de braquage de 12 mètres par rapport à l'axe central de la voie.
- Au moins un trottoir pour piétons.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds voisins et instituée par acte authentique en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment celle des personnes à mobilité réduite. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la sûreté d'usage.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

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

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

Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UZ 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et autres types de réseaux

Toute adaptation des réseaux en dehors du domaine public est à la charge du porteur de projet ou du propriétaire.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA, établis en application du Code de Santé Publique et du règlement intercommunal d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), annexés au présent PLU. En cas de division de parcelle, le raccordement au réseau est à la charge de l'acquéreur.

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable public ou à celui de la plateforme aéroportuaire.

4.2 Eaux usées

Secteur UZa

Le branchement sur un réseau d'assainissement public ou de la plate-forme aéroportuaire est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau est subordonnée à un pré-traitement. (L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux normes en vigueur et à leur évolution).

Secteurs UZb, UZc

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à celui de la plate-forme aéroportuaire, soit directement, soit après un pré-traitement des effluents avant rejet.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

En particulier, l'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau est subordonnée à un pré-traitement (l'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux normes en vigueur et leur évolution).

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, et si les caractéristiques du terrain le permettent, un système d'assainissement autonome pourra être admis, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et son évolution. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

4.3 Eaux pluviales

Secteur UZa

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement

dans le réseau d'assainissement. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur du réseau d'eaux pluviales.

Le contenu des réseaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un déboureur- déshuileur.

Secteurs UZb, UZc

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées 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.

Toutefois, la mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Dans tous les cas, le débit de l'exutoire branché sur le réseau public des eaux pluviales est limité à un litre par seconde par hectare et devront être conformes à la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un déboureur- déshuileur.

Il est demandé la création systématique par le propriétaire de regards de façade (tabouret de branchement) permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné. Dans le cas d'un système de gestion des eaux en surplomb sur la voie, aucun rejet ne doit être effectué sur la voie publique.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions ci-dessus, le projet ne devra pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective et de stockage des encombrants, correspondant aux besoins du projet et à la réglementation en vigueur pour le ramassage. Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UZ 5 : Superficie minimale de terrains constructibles

La superficie du terrain doit permettre de respecter les articles applicables à la zone UZ.

Article UZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Règle générale

Secteur UZa :

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 2 mètre de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique par le gestionnaire, ou à défaut à l'alignement des bâtiments existants.

Secteur UZb :

- Le long des voies H. Boucher et R. Garros, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.
- Le long de l'avenue de l'Europe et de la rue Camille Desmoulins, toute construction s'implante à une distance au moins égale à 20 mètres de l'alignement.
- Le long de l'avenue H. Dunant, les constructions s'implantent à une distance au moins égale à 7 mètres de l'alignement.
- En limites Sud et Est de la zone du Parc Tivano, les constructions s'implantent à une distance des oléoducs permettant d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

Secteurs UZc: les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre des voies et emprises publiques.

6.2 Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseau, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures ne sont pas assujettis au présent article.

Article UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation et retraits

Secteur UZa :

Les constructions seront implantées de manière à assurer le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie :

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives

Secteurs UZb, UZc

Les constructions seront implantées de manière à assurer le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie, avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 Création de baies

La création de baies sur des bâtiments existants est assujettit aux règles de retrait ci-dessus.

7.3 Exceptions

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ...) ainsi que les équipements publics ne sont pas assujettis à la règle générale.

Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UZ 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Secteur UZa :

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit permettre le respect de l'ensemble des articles applicables à la zone UZ.

Secteurs UZb et UZc :

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.

En présence de baie, cette distance est portée à 6 mètres.

Article UZ 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- *les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,*
- *les balcons et les loggias,*
- *les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.*

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des règles applicables à la zone UZ.

Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions

De nombreuses servitudes limitent la hauteur des constructions, elles émanent des Plan de Servitudes Aéronautiques et Plan de Servitudes radio-électriques.

Dans tous les sous-secteurs, il est interdit tout décaissement du niveau naturel du sol pour construire des logements

Secteur UZa

Définition : la hauteur des constructions est exprimée en niveau NGF par référence au plan de servitude de dégagement aéronautique.

Sont inclus dans les hauteurs limites tous les obstacles à la navigation aérienne : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité des constructions.

Règle : la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle indiquée au plan horizontal du Plan de Servitudes Aéronautique.

Secteurs UZb et UZc

La hauteur maximale des bâtiments par rapport à tout point du terrain naturel ne peut excéder 16 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Exceptions :

Les édifices techniques (tels que cheminées, mâts, ...) indispensables au bon fonctionnement des bâtiments ne sont pas assujettis à la règle générale. Ces édifices ne devront toutefois en aucun cas dépasser les hauteurs maximales imposées par le plan de servitude de dégagement aéronautique.

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ...), ainsi que les équipements publics ne sont pas assujettis à la règle générale, sauf application des servitudes et autres normes en vigueur.

Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite de la hauteur existant avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UZ 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Règle générale

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et/ou lointaine. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est déconseillé.

Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.

L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les éléments d'architecture ou de végétation.

Dans le secteur UZa les projets sont soumis à l'avis du responsable d'architecture du groupe ADP.

11.2 Les clôtures

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Les clôtures devront être végétalisées, afin de limiter l'impact visuel des constructions depuis la rue.

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au trottoir ou au terrain naturel, à l'exception des clôtures de sûreté aéroportuaire.

Excepté en zone UZa, les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Pour permettre la réalisation des éléments techniques (coffrets, boîtes aux lettres etc.), un dépassement de 0,20m du soubassement maçonné est autorisé sur une largeur de 1m en façade. Ce dépassement est autorisé pour chacun des éléments techniques, avec une limite de 2m maximum de largeur en façade.

Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface. Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois etc.) derrière les grilles est interdite.

La numérotation des constructions devra être lisible depuis la voie publique et située à proximité de la porte d'entrée. Les lettrages devront avoir une hauteur comprise entre 10 et 15cm.

11.3 Dispositifs spécifiques

Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des systèmes de réception de radio-téléphonie.

Les systèmes individuels et collectifs de réception, les appareils techniques (ventilations par exemple), devront être situés sur les toitures et être le moins possible visibles depuis la voie.

Les bouches d'aération et autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués par des acrotères ou autres éléments de façades, afin de ne pas ou peu être perceptibles depuis les espaces publics.

11.4 Publicités, enseignes et pré enseignes

Nonobstant toute disposition du présent article les publicités, enseignes et pré enseignes doivent être conformes, le cas échéant, au règlement local de publicité.

11.4.1 Dispositions générales

Sauf dérogation, tout dispositif posé sur l'espace public est interdit.

Pour les façades commerciales, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de

devanture.

Les dispositifs ne peuvent pas être situés devant des baies, ni posées sur les balcons, les auvents et les marquises.

Le dispositif ne peut être implanté au niveau du pan coupé lorsqu'il en existe un à l'angle de deux voies.

Les dispositifs ne doivent pas dépasser les limites du mur support.

Le dispositif doit :

- Eviter les grandes dimensions (type 4x3m), les couleurs agressives, la multiplicité des messages,
- Rechercher une mise en valeur de l'architecture, l'harmonie du dispositif avec les dispositifs avoisinants et avec le bâtiment

Pour chaque unité foncière, il n'est autorisé qu'un seul dispositif par raison sociale. Le nombre d'enseignes sur la façade ne peut être supérieur à la somme des raisons sociales.

La superficie des publicités est limitée à 12m². L'implantation de ces dispositifs devra faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Les éclairages :

Les projecteurs doivent être strictement dirigés vers la façade ou l'enseigne :

- pour ne pas éclairer le ciel,
- pour ne pas éclairer les passants et les véhicules,
- pour ne pas être source de pollution lumineuse.

Les dispositifs clignotants sont interdits excepté pour les locaux de secours, d'urgence et de santé. Ils ne devront pas pouvoir être confondus avec la signalisation liée aux activités aéroportuaires.

La couleur des dispositifs lumineux devra être en harmonie avec la couleur des bâtiments avoisinants. Dans un objectif de sécurité ils devront se démarquer clairement des feux de signalisation routière.

L'intensité des éclairages devra être déterminée pour ne pas créer de nuisance visuelle.

Les tubes lumineux sont autorisés, s'ils constituent des lettres ou signes découpés représentatifs de l'activité ou des éléments de décoration de l'enseigne; les tubes lumineux "filants", par exemple soulignant les modénatures des façades ou faisant le contour de la boutique, sont interdits.

Les conditions d'extinction devront être conformes à la réglementation en vigueur.

11.4.2 Dispositions spécifiques applicables aux enseignes

Les enseignes sont de préférence constituées de lettres indépendantes les unes des autres, sans panneau de fond (posées directement sur la façade).

Le dispositif d'éclairage doit être le plus discret possible et de préférence être intégré à l'enseigne.

En cas d'utilisation de spots, leur nombre et leur grosseur doivent être :

un au maximum tous les mètres ;

la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser 15 cm de longueur ;

Les caissons lumineux sont autorisés lorsqu'ils sont diffusants, c'est-à-dire qu'ils présentent un

fond sombre ou opaque (non lumineux) et que seules sont éclairées par transparence les lettres ou signes composant le message de l'enseigne: "lettres au pochoir". Ils doivent également être peu épais : moins de 15 cm.

11.5 Divers

Les dépôts sur les parcelles visibles depuis la rue sont interdits.

Les dépôts sur l'espace public devront respecter les jours de collecte et devront maintenir une largeur de passage suffisante, conforme à la réglementation en vigueur pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article UZ 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Secteur UZa

L'aménagement des aires de stationnement doit être actualisé à chaque opération de construction ou de transformation de locaux. Leur nombre et leurs caractéristiques doivent être adaptés aux besoins des entreprises.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées soit :

- Sur le fond concerné
- Sur un fond tiers moyennant accord du tiers et du gestionnaire de plate-forme
- Sur des espaces publics réalisés pour le gestionnaire de plate-forme.

Les zones de stationnement extérieures devront obligatoirement être plantées de la façon suivante :

- des arbres de moyen à grand développement devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement (soit une distance de 10 mètres environ).
- des haies pourront être implantées le long des clôtures délimitant les surfaces de stationnement. Ces haies devront satisfaire aux dispositions à prendre en compte dans le cadre du péril aviaire (cf. article UZ 13).

L'aménagement de stationnement pour cycles est obligatoire. Au-delà de 6 emplacements, des aménagements destinés à protéger les cycles de la pluie doivent être mis en place. Les rampes ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les constructions et travaux concernés par l'article L111-5-2 et L111-5-4 du code de la construction et de l'habitation doivent veiller à respecter les obligations disposées par ces mêmes articles concernant les bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

12.1.1 Normes de stationnement pour les voitures et les deux-roues motorisées

- Services, commerces, artisanat, industrie, entrepôt : les places de stationnement devront être adaptées à la fréquentation des usagers.
- Bureaux :
 - o A moins de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au maximum une place pour 45m² de surface de plancher
 - o A plus de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher

Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le

fonctionnement de l'établissement.

Il est préconisé pour les services, activités et commerces de prévoir une aire de livraison.

12.1.2 Stationnement vélos

Aménagement des stationnements :

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes. Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé.

Nombre d'emplacements :

- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins.

12.2 Autres secteurs UZ

Le stationnement des véhicules est interdit sur la voie de desserte interne du Parc Tivano (arrêté préfectoral du 6 septembre 1982, titre III, articles 8 et 9), chaque occupant de la zone étant tenu de prévoir les parcs de stationnement en nombre suffisant sur la parcelle qui lui est affectée.

Les constructions et travaux concernés par l'article L111-5-2 et L111-5-4 du code de la construction et de l'habitation doivent veiller à respecter les obligations disposées par ces mêmes articles concernant les bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Normes de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.

Dans les parcs de stationnement, un marquage au sol et des panneaux doivent signaler chaque place adaptée destinée aux visiteurs.

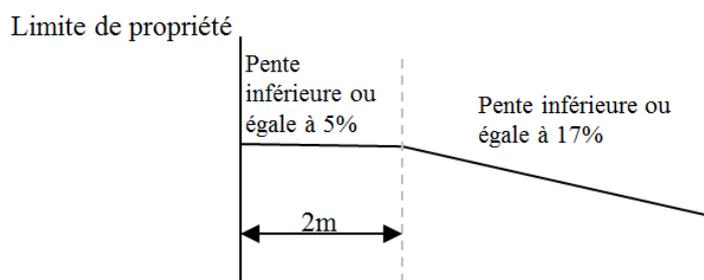
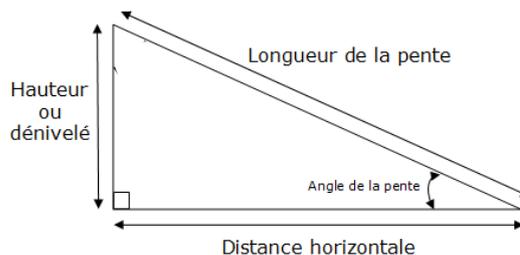
La largeur minimale des places adaptées doit être de 3,30 m.

Une place de stationnement adaptée située en extérieur ou en intérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur ou à l'entrée des maisons qu'elle dessert.

Lors de toute opération de construction ou de transformation des locaux, devront être réalisées, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes sont définies ci-après :

Dimensions des places sauf pour les places adaptées aux personnes à mobilité réduite : la surface imperméabilisée destinée au stationnement (hors véhicules lourds) ne devra pas excéder 20 m² par emplacement. Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

Rampes : leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété. Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%.



Méthode de calcul :

Pente en % = Hauteur x 100 / distance horizontale.

12.2.1 Normes de stationnement pour les voitures et les deux-roues motorisées

- Bureaux :
 - o A moins de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au maximum une place pour 45m² de surface de plancher
 - o A plus de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher
- Services, commerces, artisanat, industrie, entrepôt : minimum 1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher. Pour les commerces, les places de stationnement devront être adaptées à la fréquentation des usagers.

Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.

Il est préconisé pour les services, activités, commerces, de prévoir une aire de livraison, et pour toute destination de prévoir des aires de stationnement pour les deux-roues.

Par ailleurs, toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

12.2.2 Stationnement vélos

Aménagement des stationnements :

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes. Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé.

Nombre d'emplacements :

- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins.

12.3 Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle UZ 12.

Article UZ 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Règle générale

Un espace de pleine terre est un espace libre de constructions, y compris en sous-sol, qui permet d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel : support de végétation, régulation du cycle de l'eau (rétention, circulation, infiltration, évapotranspiration), habitat pour la biodiversité, stockage de carbone. Les ouvrages d'infrastructure en sous-sol participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les plantations doivent participer à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales, faiblement ou non allergènes et en prohibant les espèces invasives (voir liste en annexe du présent règlement). La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

La distance des plantations par rapport aux limites parcellaires devra être conforme aux réglementations en vigueur sachant que les normes en vigueur imposent un minimum de 0.5 mètres pour les espèces dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, et un minimum de 2 mètres lorsque la hauteur de l'espèce est supérieure à 2 mètres. Notamment pour toute plantation une distance suffisante devra être respectée par rapport à la limite séparative pour prévenir toute gêne sur la propriété voisine telle que le dépassement des racines traçantes et des branches ou la chute de feuilles. Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les

robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvement de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites (on se référera aux études du STAC).

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage : ces arbres devront être préservés le long de leur durée normale de vie.

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage : les arbres qui les composent devront être préservés ou remplacés par des sujets d'essence similaire. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès, occasionnant ainsi un principe de compensation avec des sujets d'essence similaire, à proximité de l'alignement existant.

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

13.2 Dans toute la zone UZ

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 30% de la superficie du terrain.

13.3 Secteur UZb

Du côté des zones d'habitations, les terrains doivent être bordés d'arbres de moyen à grand développement sur une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir des limites de la parcelle, où pourront s'insérer des espaces de jeux, et implanté de façon à ne pas porter atteinte aux avoisinants une fois arrivé à maturité.

50% des marges de reculement par rapport aux voies seront traités en espaces verts naturels inaccessibles aux véhicules.

Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Article UZ 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La surface de plancher ne pourra excéder ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des articles de la zone UZ.

Article UZ 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive ». L'énergie devra être issue de la réutilisation d'énergies produites par les activités implantées à proximité, sauf impossibilité technique.

Dans tous les cas, les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;
- L'aménagement de toitures végétalisées ;
- L'installation de panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain ;
- L'installation de panneaux solaires photovoltaïques
- La végétalisation des façades Sud est encouragée. La surépaisseur ou la surélévation, liée à l'installation d'un dispositif de végétalisation, doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture, et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les bâtiments existants :

- les logements privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh par m² et par an doivent être rénovés avant 2025 ;
- lors d'un ravalement de façade l'isolation thermique des éléments traités doit être améliorée si nécessaire, des équipements de suivi doivent être mis en place,
- lors d'une rénovation importante la maîtrise des consommations d'énergies doit être améliorée, si possible
- lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables la performance énergétique doit être améliorée, si possible

Pour les opérations de rénovation, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Pour les opérations de rénovation, un dépassement des marges de recul à l'alignement est autorisé dans une limite de 0,20 mètre pour l'isolation thermique des constructions et de 0,30 mètre en toiture. Lors que les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit.

Dispositions particulières :

Les bâtiments faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives à la hauteur fixée par le présent règlement. Les dépassements possibles sont les suivants :

- Dépassement de 25 centimètres par niveau ;
- Dépassement total de 2,5 mètres au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement

Ce dépassement doit être justifié par des contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction.

Article UZ 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication électronique. Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'URBANISATION FUTURE (AU) ET A LA ZONE NATURELLE (N)

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et conditions d'assainissement

Article 5 : Superficie minimale de 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 l'aménagement de leurs abords

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

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

ZONE AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE

Cette zone concerne un site en bord de Seine en limite de commune.

La zone AU est une zone d'urbanisation comprenant un programme mixte avec, entre autres, un parc, un équipement public et des logements.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

L'ensemble du secteur est soumis aux prescriptions du PPRI de la Seine (voir documents spécifiques en annexes).

Article AU 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les aires de stockage de matériaux.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.
- L'implantation d'installations classées nouvelles.
- Les installations et travaux divers définis par le Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation

Article AU 2 : Conditions particulières d'occupations et d'utilisations des sols

Sont autorisés sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et sous réserves de respecter les conditions énumérées :

- Le commerce, l'industrie et l'artisanat dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.
- Les constructions situées dans les secteurs inondables, définis au PPRI, doivent suivre les dispositions indiquées dans le règlement du PPRI.
- Les logements et les équipements

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles édictées aux articles AU3 à AU5 et AU8 à AU11 et AU13 à AU16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur, trottoir(s) non compris pour une voie à sens unique et de 6 mètres de largeur, trottoir(s) non compris, pour une voie à double sens. Ces nouvelles voies devront être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse sont interdites sauf lorsqu'il s'agit d'un aménagement temporaire.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité, ou présenter un linéaire entre la voie et la construction inférieur à 50 mètres de longueur et une largeur supérieure à 3,5 mètres.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Article AU 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et autres types de réseaux

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA, établis en application du Code de Santé Publique et du règlement intercommunal d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), annexés au présent PLU.

4.1 Eau potable

Le raccordement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, et être conformes à la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées 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.

Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, voire à les diminuer.

Il est demandé la création systématique par le propriétaire de regards de façade (tabouret de

branchement) permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné. Dans le cas d'un système de gestion des eaux en surplomb sur la voie, aucun rejet ne doit être effectué sur la voie publique.

Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective et de stockage des encombrants, correspondant aux besoins du projet et à la réglementation en vigueur pour le ramassage.

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements ou à 200 m² de surface de plancher, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article AU 5 : Superficie minimale de terrains constructibles

La superficie du terrain doit permettre de respecter les articles applicables à la zone AU.

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques de manière discontinue. Une continuité du bâti à l'alignement sera assurée soit par les façades des immeubles, soit par les clôtures.

Une implantation en pignon par rapport à la voie publique est possible.

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées dans la limite de 1 mètre et doivent être conformes aux normes de construction en vigueur. Afin de ne pas entraver le passage des personnes à mobilité réduite, elles devront se situer à une hauteur minimale de 3 mètres au-dessus du sol.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, les constructions devront respecter la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle devra permettre l'application de l'ensemble des règles de la zone AU.

7.3 Retraits

7.3.1 Façades comportant des baies

Toute construction s'implante à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport aux limites séparatives si la façade comporte des baies.

7.3.2 Façades aveugle

Toute construction s'implante à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives si la façade est aveugle.

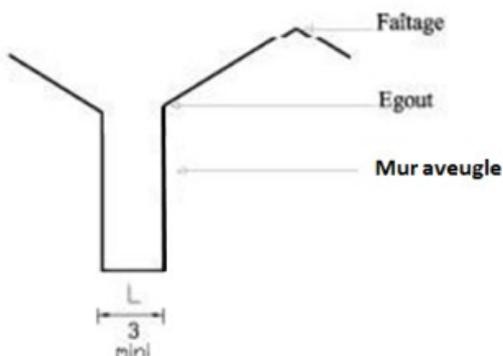
7.4 Exceptions

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ...) les sous-sols émergents de parkings jusqu'à 2.50 mètres, ne sont pas assujettis à la règle générale et devront être installés au-dessus de la côte NGF des plus hautes eaux connues du PPRI.

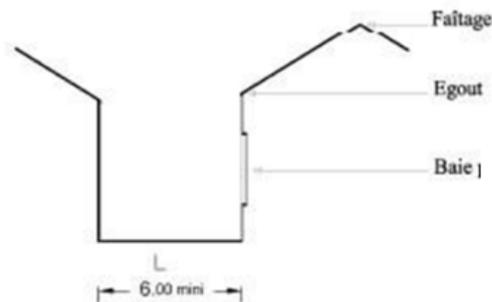
Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.



Si la façade comporte une ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 6 mètres.



Article AU 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les balcons et les loggias,
- les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 85% de la superficie de la parcelle.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, par rapport à la côte NGF des plus hautes eaux connues du PPRI ne peut excéder 18,50 mètres au faitage ou à l'acrotère, excepté côté Parc de la Seine où les constructions pourront atteindre 21 mètres au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faitage.

Une tolérance de dépassement d'1,50 m de la hauteur maximale autorisée est permise pour les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie. Ces dernières devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

11.1 Règle générale

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Façades

Les façades doivent être maintenues en bon état conformément à la réglementation en vigueur sachant que les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans en application de l'article L132-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les extensions et surélévations de façades ou des bâtiments doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (matériaux existants, coloration, ...).

Il est recommandé de traiter tous les soubassements en contact direct avec un espace commun public ou privé (rue, passage, entrées...) en matériaux résistants aux chocs de type brique ou pierre.

Les parpaings seront obligatoirement enduits.

Il est recommandé de traiter les façades face au parc et à la Seine par au moins 30 % de brique pierre ou meulière. Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois ou en métal.

11.3 Toitures et couvertures

Les toitures terrasses seront traitées comme une « cinquième façade », et bien intégrées dans l'environnement. Le Permis de Construire pourra être refusé si elles sont mal traitées et en vue directe depuis les constructions avoisinantes.

La tôle ondulée est déconseillée, y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents, des marquises... L'utilisation du fibrociment est interdite.

11.4 Systèmes de réception

Les systèmes de réception paraboliques devront :

- être invisibles depuis la rue. Ils devront avoir la même teinte que le support (mur ou toit).
- être installés en toiture.

11.5 Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

La numérotation des constructions devra être visible depuis la voie publique et située à proximité de la porte d'entrée. Les lettrages devront avoir une hauteur comprise entre 10 et 15cm.

Leur hauteur maximum est fixée à 2 mètres par rapport au trottoir ou au terrain naturel.

Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.

11.5.1 Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté. Les clôtures doivent être constituées :

- d'un dispositif de type claire-voie de préférence métallique ajouré à 50% et doublé d'une haie végétale, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.
- ou d'une haie végétale doublée d'un grillage éventuellement posé, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.

Les brises-vue sont interdits à l'exception des soubassements qui sont limités à 0,80 m de haut.

11.5.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives dans la marge de retrait des constructions par rapport à l'alignement mentionné à l'article 6 sont soumises aux dispositions applicables aux clôtures sur rue. Les matériaux ayant l'aspect de tôle ou de plastique sont interdits. Les clôtures en haie végétale pourront atteindre une hauteur maximale de 3 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures devront prendre en compte la situation du terrain et ne pas faire obstacle à la visibilité des automobilistes.

11.6 Publicités, enseignes et pré enseignes

Nonobstant toute disposition du présent article les publicités, enseignes et pré enseignes doivent être conformes, le cas échéant, au règlement local de publicité.

11.6.1 Dispositions générales

Sauf dérogation, tout dispositif posé sur l'espace public est interdit.

Pour les façades commerciales, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

Les dispositifs ne peuvent pas être situées devant des baies, ni posées sur les balcons, les auvents et les marquises.

Le dispositif ne peut être implanté au niveau du pan coupé lorsqu'il en existe un à l'angle de deux voies.

Les dispositifs ne doivent pas dépasser les limites du mur support.

Le dispositif doit :

- Eviter les grandes dimensions (type 4x3m), les couleurs agressives, la multiplicité des messages,
- Rechercher une mise en valeur de l'architecture, l'harmonie du dispositif avec les dispositifs avoisinants et avec le bâtiment

Pour chaque unité foncière, il n'est autorisé qu'un seul dispositif par raison sociale. Le nombre d'enseignes sur la façade ne peut être supérieur à la somme des raisons sociales.

La superficie des publicités est limitée à 12m². L'implantation de ces dispositifs devra faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Les éclairages :

Les projecteurs doivent être strictement dirigés vers la façade ou l'enseigne :

- pour ne pas éclairer le ciel,
- pour ne pas éclairer les passants et les véhicules,
- pour ne pas être source de pollution lumineuse.

Les dispositifs clignotants sont interdits excepté pour les locaux de secours, d'urgence et de santé. La couleur des dispositifs lumineux devra être en harmonie avec la couleur des bâtiments avoisinants. Dans un objectif de sécurité ils devront se démarquer clairement des feux de

signalisation routière.

L'intensité des éclairages devra être déterminée pour ne pas créer de nuisance visuelle.

Les tubes lumineux sont autorisés, s'ils constituent des lettres ou signes découpés représentatifs de l'activité ou des éléments de décoration de l'enseigne; les tubes lumineux "filants", par exemple soulignant les modénatures des façades ou faisant le contour de la boutique, sont interdits.

Les conditions d'extinction devront être conformes à la réglementation en vigueur.

11.6.2 Dispositions spécifiques applicables aux enseignes

Les enseignes sont de préférence constituées de lettres indépendantes les unes des autres, sans panneau de fond (posées directement sur la façade).

Le dispositif d'éclairage doit être le plus discret possible et de préférence être intégré à l'enseigne.

En cas d'utilisation de spots, leur nombre et leur grosseur doivent être :

- un au maximum tous les mètres ;
- la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser 15 cm de longueur ;

Les caissons lumineux sont autorisés lorsqu'ils sont diffusants, c'est-à-dire qu'ils présentent un fond sombre ou opaque (non lumineux) et que seules sont éclairées par transparence les lettres ou signes composant le message de l'enseigne: "lettres au pochoir". Ils doivent également être peu épais : moins de 15 cm.

Article AU 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Règle générale

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux dont la surface de plancher excède 50m², des aires de stationnement devront être réalisées et devront répondre aux besoins supplémentaires générés. Les surfaces minimales à réserver sont définies ci-après.

Les aires de stationnement devront être réalisées en dehors des emprises publiques. Elles ne sont en aucun cas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.

Toute disposition devra être prise pour réserver sur le domaine privé le dégagement nécessaire au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de ce domaine. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les constructions et travaux concernés par l'article L111-5-2 et L111-5-4 du code de la construction et de l'habitation doivent veiller à respecter les obligations disposées par ces mêmes articles concernant les bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Normes de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.

Dans les parcs de stationnement, un marquage au sol et des panneaux doivent signaler chaque place adaptée destinée aux visiteurs.

La largeur minimale des places adaptées doit être de 3,30 m.

Une place de stationnement adaptée située en extérieur ou en intérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur ou à l'entrée des maisons qu'elle dessert.

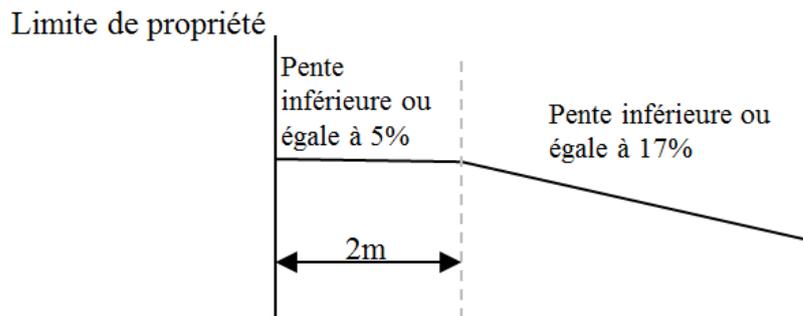
12.2 Dimensions des places sauf pour les places adaptées aux personnes à mobilité réduite

La surface imperméabilisée destinée au stationnement (hors véhicules lourds) ne devra pas excéder 25 m² par emplacement. Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

12.3 Rampes

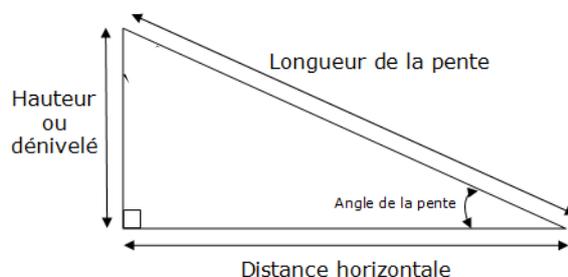
Leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété.

Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%. Les rampes ne devront pas être visibles depuis l'espace public.



Méthode de calcul :

Pente en % = Hauteur x 100 / distance horizontale.



12.4 Normes de stationnement pour les voitures et les deux-roues motorisées

- 1 place par logement type studio,
- 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS)
- minimum 2 places pour tous les autres logements

Exception : Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour:

- Les logements financés par prêt aidé de l'Etat,
- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- Les résidences universitaires,

Toutefois, lorsque les logements mentionnés ci-dessus sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées ci-dessus, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

- Services, commerces, artisanat, industrie, entrepôt : minimum 1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher. Pour les commerces, les places de stationnement devront être adaptées à la fréquentation des usagers.
- Bureaux :
 - A moins de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au maximum une place pour 45m² de surface de plancher
 - A plus de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher
- Foyers, résidences de personnes âgées ou dépendantes : 1 emplacement pour 2 logements.

Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.

Il est préconisé pour les services, activités et commerces de prévoir une aire de livraison.

12.5 Stationnement cycles

Aménagement des stationnements :

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes. Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles de taille minimale de 5 arceaux, avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé

Nombre d'emplacements :

Habitat : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements

publics : à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.

12.6 Exceptions

Dans un rayon de 500 m autour des gares existantes ou à créer, les normes de stationnement sont divisées par deux (sauf pour les bureaux et les cycles)

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle

AU 12.

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

Tout espace non imperméabilisé devra être végétalisé et entretenu pour préserver l'aspect général de la rue.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces locales et non invasives équivalentes (voir liste en annexe du présent règlement). Toutefois cette obligation n'est pas applicable pour les plantations visées à l'annexe « plantations déconseillées ».

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace non bâti.

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 15 % de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

La distance des plantations par rapport aux limites parcellaires devra être conforme aux réglementations en vigueur sachant que les normes en vigueur imposent un minimum de 0.5mètres pour des espèces dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, et un minimum de 2 mètres pour les espèces dont la hauteur est supérieure à 2 mètres. Notamment pour toute plantation une distance suffisante devra être respectée par rapport à la limite séparative pour prévenir toute gêne sur la propriété voisine telle que le dépassement des racines traçantes et des branches ou la chute de feuilles.

Exceptions :

Les parcelles d'angle auront au moins 10% de surfaces libres traitées en jardins de pleine terre et 5% en jardins sur dalles avec un minimum de 0.80 cm de terre végétale.

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage : les arbres qui les composent devront être préservés ou remplacés par des sujets d'essence similaire. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès.

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Article AU 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La surface de plancher ne pourra excéder ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des articles de la zone AU.

Article AU 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Dans tous les cas, les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive »

Les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;
- L'aménagement de toitures végétalisées ;
- L'installation de panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain ;
- L'installation de panneaux solaires photovoltaïques
- La végétalisation des façades Sud est encouragée. La surépaisseur ou la surélévation, liée à l'installation d'un dispositif de végétalisation, doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture, et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les bâtiments existants :

- les logements privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh par m² et par an doivent être rénovés avant 2025 ;
- lors d'un ravalement de façade l'isolation thermique des éléments traités doit être améliorée si nécessaire, des équipements de suivi doivent être mis en place,
- lors d'une rénovation importante la maîtrise des consommations d'énergies doit être améliorée, si possible
- lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables la performance énergétique doit être améliorée, si possible

Article AU 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication électronique. Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

ZONE N

Cette zone correspond aux espaces naturels ou boisés remarquables de la commune : Coteau des Vignes, Parc d'Avaucourt, abords de l'Orge, parc d'Ozonville, jardins du collège St Charles, certains jardins de Mons, cimetière communal. Tous ces espaces sont considérés comme faisant partie du « maillage vert » de la commune.

Le règlement a pour but de protéger les espaces naturels ou boisés remarquables.

Certains espaces situés en zones N sont soumis aux prescriptions du PPRI de la Seine et/ou de l'Orge et de la Sallemouille (voir documents spécifiques en annexes du présent PLU).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- L'artisanat, l'industrie et le commerce
- Les aires de stockage de matériaux.
- Les casses-auto et les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale.

Et d'une manière générale, sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article N 2.

Article N 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont admis, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages nécessaires à l'aménagement des promenades, à l'entretien des espaces naturels, à l'extension du cimetière ;
- les équipements légers destinés à recevoir du public, sous réserve que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de la zone ; qu'ils ne portent pas atteinte à l'écosystème et à la valeur paysagère de la zone ; qu'ils ne posent pas de problème de gestion incompatible avec la préservation de la zone.
- l'amélioration ou la confortation des constructions existantes à usage exclusif d'habitation ou d'équipements scolaire et sanitaire, sans extension du volume bâti.

Sur les zones concernées par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles (cf. annexe du présent PLU) :

- Les projets urbains devront prendre en compte ce risque, et se référer au guide

« Construire en terrain argileux » du Ministère de la Transition écologique, annexé au PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles édictées aux articles N3 à N5 et N8 à N11 et N13 à N16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des bâtiments projetés.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment celle des personnes à mobilité réduite. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères, et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand ils entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

Article N 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et autres types de réseaux

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA, établis en application du Code de Santé Publique et du règlement intercommunal d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), annexés au présent PLU. En cas de division de parcelle, le raccordement au réseau est à la charge de l'acquéreur.

4.1 Eau potable

Le raccordement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les

prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, et devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées 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.

Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, voire à les diminuer.

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective et de stockage des encombrants, correspondant aux besoins du projet et à la réglementation en vigueur pour le ramassage.

Article N 5 : Superficie minimale de terrains constructibles

La superficie du terrain doit permettre de respecter les articles applicables à la zone N.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, les constructions devront respecter la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les bâtiments principaux s'implantent en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. La marge de retrait à respecter est définie au paragraphe 7.3 ci-après.

Les bâtiments secondaires peuvent être implantés en limites séparatives de fond de parcelle. La longueur maximale en mitoyenneté ne doit alors pas excéder 5 mètres.

7.3 Retraits

7.3.1 Façades comportant des baies

La distance comptée horizontalement entre tout point des façades des constructions et les limites séparatives doit être au moins égale à la hauteur de la façade considérée ($L = H$) avec un minimum de 8 mètres.

7.3.2 Façades aveugles

La distance comptée horizontalement entre tout point des façades des constructions et les limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ($L = H/2$) avec un minimum de 2,50 mètres.

7.3.3 Création de baies

La création de baies sur des bâtiments existants est assujettit aux règles de retrait ci-dessus.

7.3.4 Exceptions

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, l'extension au sol du bâtiment et la surélévation des façades pourront être réalisées dans le prolongement de celles-ci, dans le respect des règles de vues ci-dessus.

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ...) ne sont pas assujettis à la règle générale.

Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments détruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si la façade est aveugle : entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ($L = H/2$) avec un minimum de 4 mètres.

Si la façade comporte une ou plusieurs baies : entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions est au moins égale à la hauteur de la façade considérée ($L = H$) avec un minimum de 8mètres.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les balcons et les loggias,
- les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des règles de la zone N.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise des constructions ne peut excéder 6 mètres, toutes superstructures comprises.

La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ...),
- aux bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans, dans la limite de la hauteur existant avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement. Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des recommandations spécifiques pourront être exigées dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières.

Article N 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les besoins en stationnements doivent être gérés hors des espaces végétalisés.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces locales et non invasives équivalentes, recommandation étant faite de planter des arbres d'essences forestières ou fruitières régionales, majoritairement. Toutefois cette obligation n'est pas applicable pour les plantations visées à l'annexe « plantations déconseillées ». La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Les abattages d'arbres ne seront autorisés que dans le cadre de la bonne gestion du patrimoine naturel.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places.

La distance des plantations par rapport aux limites parcellaires devra être conforme aux réglementations en vigueur sachant que les normes en vigueur imposent un minimum de 0.5 mètres pour des espèces dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, et de minimum de 2 mètres pour les espèces dont la hauteur est supérieure à 2 mètres. Notamment pour toute plantation une distance suffisante devra être respectée par rapport à la limite séparative pour prévenir toute gêne sur la propriété voisine telle que le dépassement des racines traçantes et des branches ou la chute de feuilles.

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage : ces arbres devront être préservés le long de leur durée normale de vie.

Les espaces verts à préserver identifiés au plan de zonage : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes locales et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement).

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces végétalisés situés dans une bande de 5 mètres comptés à partir des rives de l'Orge et de la Seine : ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

Article N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La surface de plancher ne pourra excéder ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des articles de la zone N.

Article N 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Dans tous les cas, les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive »

Les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;
- L'aménagement de toitures végétalisées ;
- L'installation de panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain ;
- L'installation de panneaux solaires photovoltaïques
- La végétalisation des façades Sud est encouragée. La surélévation ou la surélévation, liée à l'installation d'un dispositif de végétalisation, doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture, et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les bâtiments existants :

- les logements privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh par m² et par an doivent être rénovés avant 2025 ;
- lors d'un ravalement de façade l'isolation thermique des éléments traités doit être améliorée si nécessaire, des équipements de suivi doivent être mis en place,
- lors d'une rénovation importante la maîtrise des consommations d'énergies doit être améliorée, si possible
- lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables la performance énergétique doit être améliorée, si possible

Article N 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication électronique.
Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

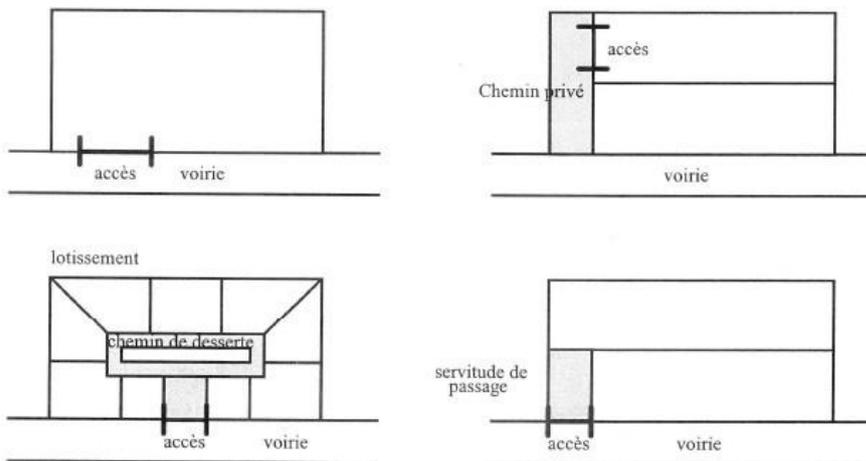
TITRE 4

ANNEXES

1- Lexique

Accès

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. Il peut éventuellement être obtenu par application de l'article 682 du code civil.



Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public existant ou futur, ou la voie privée ouverte à la circulation et le terrain concerné.

Annexe

Bâtiment situé en rez-de-chaussée non affecté à l'habitation, à l'activité commerciale, industrielle, artisanale ou de bureau, et dépend fonctionnellement d'un bâtiment principal. L'annexe est affectée à une fonction complémentaire à celle du bâtiment principal. Ne constituent des annexes que les constructions situées en rez-de-chaussée, contiguës ou non au bâtiment principal et sans communication avec celui-ci.

Arbre à petit, moyen et grand développement

Les arbres à petit développement sont d'une hauteur à l'âge adulte comprise entre 3 et 8 mètres. Les arbres à moyen développement sont d'une hauteur à l'âge adulte comprise entre 8 et 20 mètres, et dont les branches de la première ramure est d'au moins 3 mètres. Les arbres à grand développement sont d'une hauteur à l'âge adulte supérieure à 20 mètres.

Baies principales

Baies assurant l'éclairage de pièces principales.

Baies secondaires

Baies assurant l'éclairage de pièces secondaires. La définition de baie secondaire est précisée le cas échéant à l'article concerné.

Bande d'implantation

Bande de terrain à l'intérieur de laquelle peuvent être édifiés les bâtiments principaux.

Coefficient d'occupation des sols (COS)

C'est le rapport entre la surface de plancher maximale sur le terrain concerné et la superficie du terrain (ou propriété foncière). Dans le présent règlement les COS ne sont pas réglementés en application de la loi ALUR.

Construction

On appelle construction tout édifice neuf ou toute extension ou modification entrant dans le champ d'application du permis de construire.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les balcons et les loggias,
- les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.

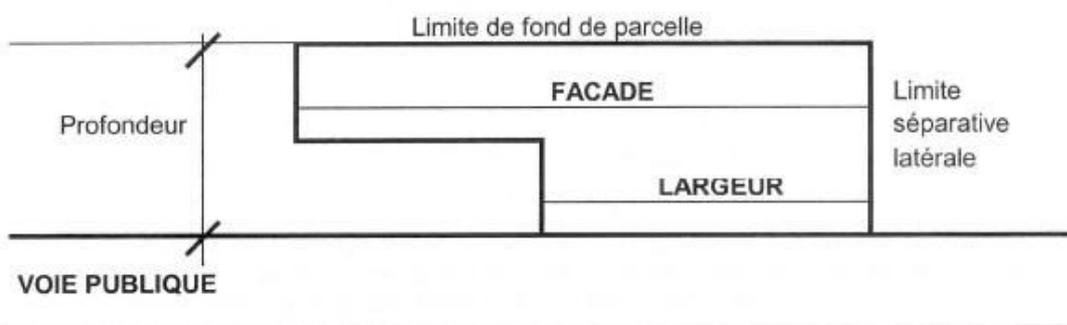
Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

Extension

C'est une construction accolée au bâtiment principal : surélévation, ou augmentation de l'emprise au sol.

Façade

Elle correspond à la projection du terrain sur la rue où se situe l'accès principal à la construction.



Faîtage

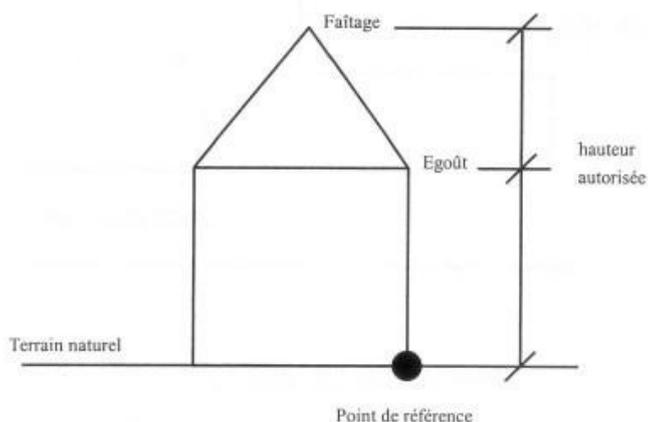
Le niveau de faîtage est considéré comme celui de l'arête supérieure du toit s'il est concerné ou celui du point le plus haut du bâti en objet (l'acrotère).

Gabarit

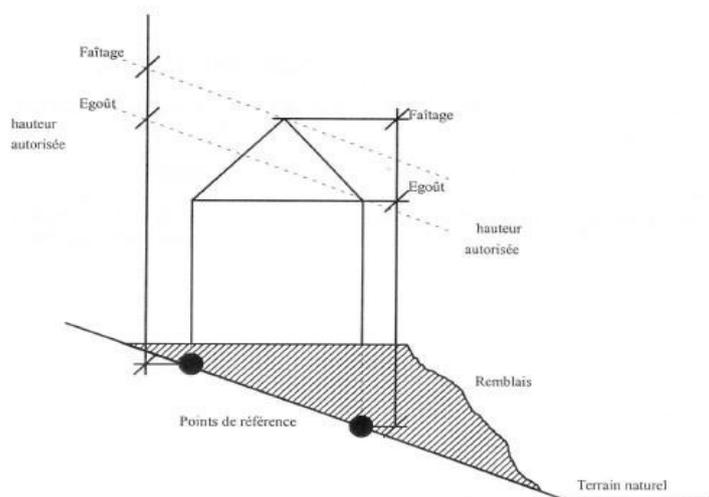
Il définit les dimensions générales du volume du bâtiment. Il définit en particulier le volume bâti et les hauteurs à l'égout et au faîtage. Il se calcule au regard des façades avant et arrière.

Hauteur

Elle est définie au faîtage ou à l'acrotère de la construction, sauf précision contraire. Sauf précision contraire elle est mesurée par rapport à la cote du Terrain Naturel du terrain, prise au droit de la construction (hors exhaussement et affouillement).



En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel en tout point de la construction (hors exhaussement et affouillement).



Etablissements d'intérêt collectif

Cette destination comprend des établissements publics et les établissements privés qui ont des homologues publics (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs,

culturels, sportifs, etc.).

Les foyers-logements ne sont pas assimilés à cette destination (ils entrent dans la destination logement).

Imperméabilisation des sols

Le sol imperméabilisé est celui dans lequel l'eau de pluie ne peut plus pénétrer. Il comprend les surfaces occupées par les bâtiments en superstructure, en infrastructure (bâtiment enterré et parkings), ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (bitume, enrobé, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.).

Largeur

Elle correspond à la dimension du terrain en contact avec la rue où se situe l'accès principal à la construction (cf. schémas ci-avant)

Largeur de l'emprise des voies (L)

Elle se situe entre les limites de propriétés donnant sur une voie. Elle comprend donc la chaussée, les trottoirs, les bas-côtés, ...

Limite séparative

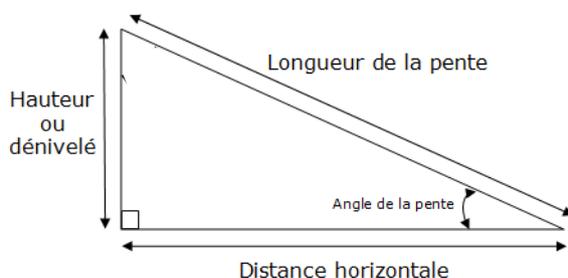
Limites séparatives de fond de parcelles : les limites séparatives de fond de parcelle sont celles qui ne remplissent pas les conditions requises pour être regardées comme des limites séparatives latérales.

Limites latérales : Les limites latérales sont celles qui aboutissent à la voie, à l'emprise publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation, y compris les éventuels décrochements, brisures ou coudes qui constituent des limites séparatives latérales.

(cf. schémas ci-avant)

Pente des rampes d'accès aux espaces de stationnement

La pente exprime l'inclinaison d'une surface par rapport à l'horizontale. Elle est le rapport entre le dénivelé (hauteur) et la distance horizontale tels que définis sur le schéma ci-dessous :



Méthode de calcul :

Pente en % = Hauteur x 100 / distance horizontale.

Surface de plancher

En application de l'article R*112-2 du code de l'urbanisme,

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de

chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

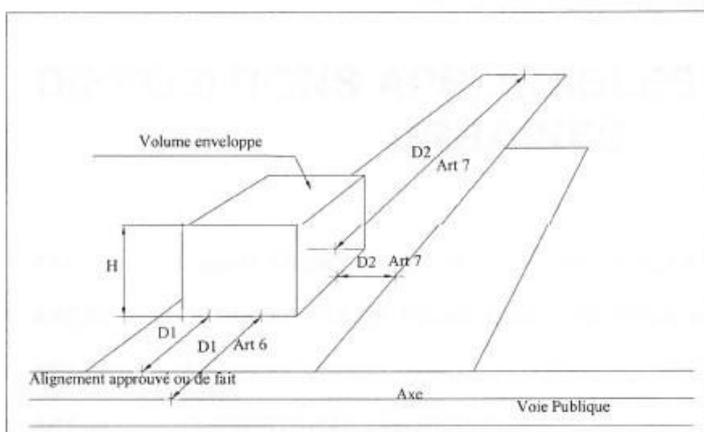
Places de stationnement

Les surfaces à réserver au stationnement, prévues en article 12 du présent document, s'entendent avec leur desserte. Pour information, la superficie moyenne nécessaire à la réalisation d'une place de stationnement pour un véhicule léger, y compris les dégagements, est de l'ordre de 25 m².

Propriété (ou terrain)

Une propriété (ou un terrain) correspond à l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Deux parcelles appartenant à un même propriétaire et situées de part et d'autre d'une voie publique constituent deux propriétés.

Règles d'implantation



D1 : représente la marge horizontale de recul, l'alignement à respecter vis-à-vis de la limite riveraine de la voie ou de l'emprise publique, vis-à-vis de l'alignement (ou de l'alignement opposé). La distance D1 est fixée dans l'article 6 du règlement de zone.

D2 : représente la distance horizontale à respecter par rapport aux limites de propriété aboutissant aux voies et emprises publiques. La distance D2 est fixée dans l'article 7.

H : représente la hauteur de la construction. La hauteur H est fixée dans l'article 10 du règlement de zone.
(cf. schémas ci-avant)

Toit terrasse

Toit plat ou avec une pente inférieure à 10%, qu'il soit accessible ou non.

Voies publiques ou privées

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

2- Article R 442-2 du code de l'urbanisme

Article *R442-2

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5

Lorsqu'une construction est édifiée sur une partie d'une unité foncière qui a fait l'objet d'une division, la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division.

3- Article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 1

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose : dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, y compris au reliquat bâti (partie du terrain comportant une construction initiale).

4- Dispositions concernant les zones d'aménagement concerté

Pour les secteurs compris dans un périmètre de zone d'aménagement concerté, s'appliquent également les règles établies dans le cadre du dossier de ZAC.

5- Liste de la flore invasive

Acacia dealbata	Egeria densa
Acacia saligna	Elodea canadensis
Acer negundo	Epilobium ciliatum
Ailanthus altissima	Helianthus tuberosus
Ambrosia artemisiifolia	Helianthus laetiflorus
Aristolochia sempervirens	Heracleum mantegazzianum
Artemisia verlotiorum	Impatiens glandulifera
Aster novi-belgii	Impatiens parviflora
Aster squamatus	Lagarosiphon major
Baccharis halimifolia	Lemna minuta
Berteroa incana	Lemna turionifera
Bidens connata	Lindernia dubia
Bidens frondosa	Ludwigia grandiflora
Bromus catharticus	Ludwigia peploides
Buddleja davidii	Myriophyllum aquaticum
Carpobrotus acinaciformis	Oenothera biennis
Carpobrotus edulis	Oxalis pes-caprae
Cenchrus incertus	Paspalum dilatatum
Chenopodium ambrosioides	Paspalum distichum
Conyza bonariensis	Pittosporum tobira
Conyza canadensis	Reynoutria japonica
Conyza sumatrensis	Reynoutria sachalinensis
Cortaderia selloana	Reynoutria x bohemica
Cotula coronopifolia	Rhododendron ponticum
Cyperus eragrostis	Robinia pseudo-acacia
Cytisus multiflorus	Rumex cristatus
Cytisus striatus	Rumex cuneifolius

Senecio inaequidens
Solidago canadensis
Solidago gigantea
Spartina anglica

Sporobolus indicus
Symphytum asperum
Xanthium strumarium

6- Plantations déconseillées

Colza	Sorbier
Blé	Aulne
Millet	Peuplier
Tournesol	Eucalyptus
Maïs	Pyracantha atalantoides
Trèfles	Prunelier
Aubépine	Mahonias
If	Saules
Sureaux	Saule blanc
Houx	

7- Les bois naturellement imputrescibles

ESSENCES DE BOIS

Dans un souci de respect de l'environnement et de bonne insertion dans le paysage urbain, certaines essences de bois sont à privilégier. Le présent document est à considérer comme un guide présentant la ressource bois et les essences naturellement imputrescibles utiles pour la construction.

Le bois fait partie des matériaux naturels et respectueux de l'environnement. Il est renouvelable, biodégradable, recyclable, il permet de lutter contre l'effet de serre, il est économe en énergie (préparation et utilisation) et à un faible impact écologique à la mise en œuvre (déchets)...

Une ressource forestière à exploiter

Les forêts françaises possèdent une richesse écologique diversifiée permettant l'accueil de fonctions diverses. Élément fondamental de son environnement, l'Homme a fait de l'arbre un végétal productif jouant un rôle économique fort.

Chaque année, du bois est consommé pour de nombreuses industries (chimie, papetière, seconde transformation). Cependant, l'étude de la « *gestion forestière en France* », montre qu'il est nécessaire d'exploiter de manière plus intense et rationnelle les ressources. La forêt française est diversifiée et représente une ressource essentielle et insuffisamment exploitée.

Origine et labels

L'origine du bois doit être considérée avec une attention toute particulière. Il est donc conseillé de privilégier les filières locales, pour éviter les transports et favoriser les exploitations respectueuses des espaces forestiers. Cela permet de préserver les forêts primaires (en évitant les bois exotiques) et de participer à la gestion et au renouvellement des forêts locales.

À l'issue des grandes conventions environnementales des années 90, les filières forêt-bois-papier internationales et françaises soutenue par des associations, se sont mobilisées pour donner naissance en 1993 à FSC (Forest Stewardship Council) et en 1999 à PEFC (Programme

de reconnaissance des certifications forestières).

Ces systèmes définissent des règles de gestion durable de la forêt permettant de pérenniser les ressources forestières, de préserver la biodiversité, de garantir le respect de ceux qui possèdent les forêts, y vivent et y travaillent. Cela permet aussi de maintenir un équilibre entre production, gestion, environnement et accueil des usagers.



Les Bois conseillés :

Afin d'éviter le traitement du bois, ceux-ci seront soigneusement choisis (Classes 3 et 4) en fonction de leur utilisation. Douglas et mélèze pour les extérieurs ; chêne et châtaignier pour les intérieurs. Il s'agit de bois provenant de France, le plus proche possible du lieu de construction et qui ont été produit dans le respect de l'environnement.

Le Douglas

Le douglas est un résineux de l'ordre des conifères, de la famille des Pins et appartenant à la sous-famille des Abiétinoïdées.

Les premières utilisations du Douglas en France remontent au milieu du XIXème siècle (1842) dans les parcs et jardins. Aujourd'hui il est produit à 70% par 5 régions (le Limousin, la Bourgogne, le Rhône-Alpes, l'Auvergne et les Midi-Pyrénées). En dépit de sa jeunesse et des effets de la tempête de 1999, la douglasaie française présentait en 2004, un volume sur pied d'environ 62 millions de m³, pour un accroissement biologique annuel supérieur à 5 millions de m³.

Le Mélèze

Le mélèze est un résineux qui croît dans les Alpes entre 1400 et 2400 m. On le rencontre essentiellement dans le Briançonnais, le Queyras, l'Ubaye, le Dévoluy et le Mercantour. Avec le cyprès chauve, c'est le seul résineux d'Europe qui perd ses aiguilles en hiver.

Il s'agit d'un bois tendre qui se travaille assez facilement. Imputrescible, il est traditionnellement utilisé pour les toits de maison (en bardeaux de mélèze) ou les gouttières et en général pour les maisons très exposées aux intempéries. Il est essentiellement utilisé pour le bardage et le platelage.

Le Chêne pédonculé

Le chêne pédonculé est l'arbre le plus typique de nos forêts. La France en est le second producteur mondial et on le rencontre partout, sauf sur le pourtour méditerranéen et les Alpes du Sud. Le bois de chêne s'avère dur et résistant ; il est apprécié pour la fabrication des parquets, des tonneaux, des escaliers et des meubles. À savoir : "**le chêne commun**" est une appellation

commerciale qui regroupe les bois du chêne rouvre et du chêne pédonculé, très difficiles à distinguer.

Le Châtaignier

Présent dans toute l'Europe, ce bois est proche du chêne, facile à travailler et résistant sous l'action de l'air et de l'eau grâce à une forte teneur en tanin. Il est généralement utilisé pour les menuiseries extérieures et intérieures.

Un bois naturellement imputrescible, un choix de finition et puis c'est tout.

Comme le choix du bois se porte sur un bois naturellement imputrescible nous ne nous attarderons pas sur le thermo-traitement et l'oléothermie qui sont des traitements naturels pour des bois qui ne sont pas naturellement imputrescible.

Tout d'abord, il faut bien avoir conscience que le bois est un matériau résistant aux saisons mais qu'il est vivant. Ainsi, son aspect visuel changera naturellement de teinte pour tendre vers un gris. Ici plusieurs choix s'offrent à vous :

- **Vous souhaitez avoir un vieillissement naturel du bois, pour tendre naturellement vers le gris.**

Dans ce cas, aucune finition n'est nécessaire, le temps se chargera de tout.

- **Vous souhaitez avoir un vieillissement naturel du bois, pour tendre vers le gris, mais sans avoir à attendre les changements de teinte.**

Dans ce cas, il vous faudra appliquer une huile de prégrisaillement. Cette huile a un effet de saturation et permet d'anticiper le changement de teinte naturel du bois. La teinte obtenue s'effacera progressivement pour laisser place à la teinte naturelle du bois.

- **Vous ne souhaitez pas avoir un bois qui tend vers le gris.**

Dans ce cas deux solutions, soit vous faites le choix de la peinture, soit vous faites le choix de l'huile végétale pigmenté avec des minéraux.

Avantage de la peinture. Elle forme un film sur le bois et est plus couvrante. De plus, elle masque les marques de singularité du bois, si cela est votre choix.

Inconvénient de la peinture. Elle masque les marques de singularité du bois qui peuvent être esthétiquement appréciables. Lors du ravalement de façade un égrenage voire un ponçage sera nécessaire pour appliquer la nouvelle couche de peinture.

Avantage de l'huile. Elle est sans composés organiques volatiles (COV) et est donc écologique. Elle ne nécessite qu'un entretien minime par l'application d'une nouvelle couche d'huile tous les 5 à 10 ans en fonction de l'exposition de la façade. Elle ne nécessite donc pas de ponçage et elle se réapplique directement sur la façade, l'huile se chargera ensuite de nourrir le bois là où cela est nécessaire.

Inconvénient de l'huile. La façade demandera peut-être un entretien plus fréquent qu'une peinture si vous souhaitez conserver une teinte particulière pour que le bois ne tende pas vers

le gris. Il ne faut oublier que le bois est vivant et qu'il se nourrit de l'huile qui le recouvre.

- **Vous avez opté pour un grisaillement naturel, mais vous changez d'avis.**

Il faut savoir que le grisaillement naturel du bois peut être gommé à tous moments. Pour cela vous pouvez utiliser un dégriseur pour que le bois reprenne sa teinte initiale. Ensuite, vous avez la possibilité de faire une finition couleur soit avec une peinture soit avec une huile.

8- Marge de recul par rapport aux sentiers

Une marge de recul de 5 mètres est créée de part et d'autre des sentiers dont les noms suivent :

- Sentier de l'Acqueduc.
- Sentier des Billeries.
- Sentier des Blancs Manteaux.
- Sentier du Chemin de Fer.
- Sentier de la Courre aux Lièvres.
- Sentier de l'Echaudé.
- Sentier de l'Egypte.
- Sentier de la Fontaine Garelle.
- Sentier des Germandeaux.
- Sentier du Grand Rû.
- Sentier du Grand Sentier.
- Sentier des Jardins de Mons.
- Sentier de l'Ancien Petit Mons.
- Sentier de la Muette.
- Sentier de l'Orge Val.
- Sentier de la Petite Muse.
- Sentier des Rossignols.
- Sentier de Saint-Denis.
- Sentier de Taillefer.
- Sentier des Terriers.
- Sentier des Trois Ormes.

Cette règle prévaut sur les règles d'alignement des zones concernées.

9- Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Rappel législatif

En vertu de l'article L151-45 du Code de l'Urbanisme, : « *le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : (...) dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes* ».

Description du projet

L'avenue François Mitterrand connaît depuis plusieurs années un intense développement résidentiel, avec la construction de plusieurs projets au volume conséquent, représentant un total d'environ 370 logements. Si l'intensification urbaine de l'axe est prévue dans le cadre du PLU en vigueur, notamment via le PADD, conformément aux documents supérieurs, il apparaît que celle-ci a été, jusqu'à présent, réalisée sans réelle cohérence.

En effet, au-delà des ruptures paysagères notables engendrées par ces programmes immobiliers récents, il ressort de ces derniers une pression sur les équipements publics et les réseaux communaux non négligeable, sans compter les importants besoins en circulations et stationnement. De plus, cette production résidentielle s'effectue au détriment d'espaces de respiration, essentiels à la qualité de vie en milieu dense. Enfin, l'homogénéité des formes urbaines proposées ne permet pas d'offrir aux athégiens un parcours résidentiel complet sur la commune, notamment à travers l'accession à la propriété, et entraîne au contraire la multiplication de produits d'investissement défiscalisés.

Si la portion nord de l'avenue François Mitterrand connaît un projet d'aménagement d'ensemble relativement avancé, permettant la constitution d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant permettre une intensification urbaine maîtrisée du secteur, la portion sud de l'avenue connaît quant à elle des réflexions moins avancées.

L'objectif est donc de veiller à la mise en place d'un projet cohérent pour la portion sud de l'avenue, à même de garantir le caractère qualitatif de l'intensification prévue. Qui plus est, l'avancée du projet de tramway, à horizon 2030, dans les prochaines années devra permettre de clarifier la mutation attendue sur la portion sud de l'avenue.

L'instauration d'un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) permet donc, sur le périmètre figurant au sein du règlement graphique, d'interdire toute nouvelle construction d'une surface supérieure à 20m², hormis pour les opérations de rénovation de l'existant, ainsi que les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du projet de tramway n°7 dans les zones qu'il traverse.

Durée de la servitude

La servitude a vocation à durer 5 ans si aucun Plan d'Aménagement Global n'est approuvé avant.

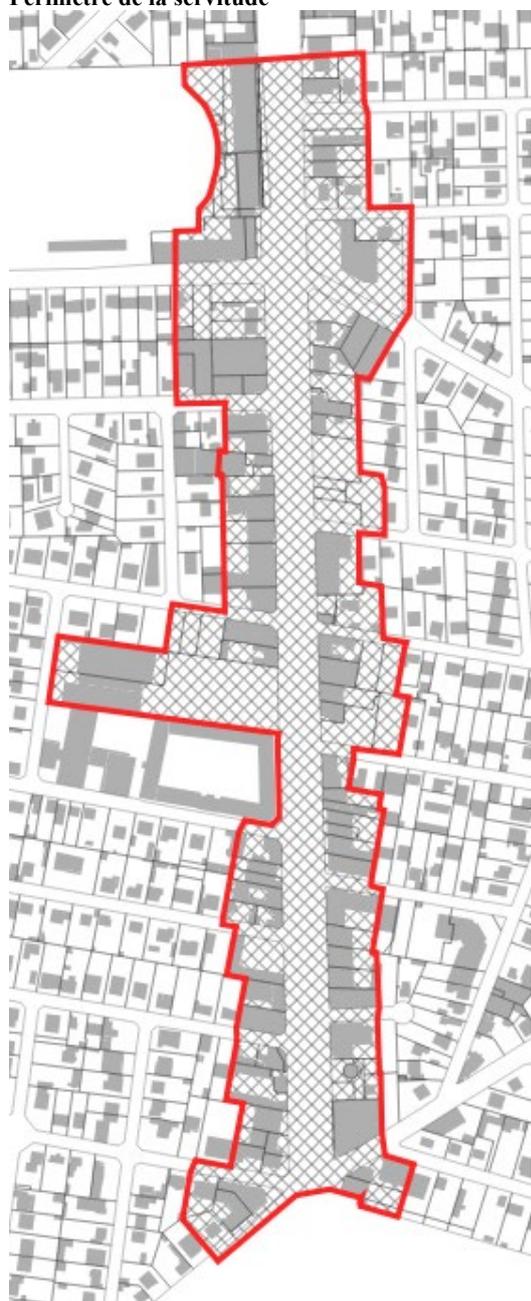
Approbation de la servitude : modification n°5 du PLU, approuvée le 12/03/2024

Caractère exécutoire de la servitude : 27/04/2024

Fin de la servitude 28/04/2029

Surface de la servitude : 8 ha

Périmètre de la servitude



 Périmètre PAPAG

10- Liste des sigles

ADP : Aéroport De Paris

ALUR : Accès au Logement et à un Urbanisme Raisoné

EBC : Espace Boisé Classé

NGF : Nivellement Général de la France

PEB : Plan d'exposition aux bruits

PHEC : Plus Hautes Eaux Connues

PLAI : Prêt Locatif aidé d'Intégration

PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PMR : Personnes à Mobilité Réduite

PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation

PS radioélectrique : Plan de servitude radioélectrique

PSA : Plan de servitude aéronautique

SIVOA : Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Orge Aval

SMCA : Société de Manutention de Carburants Aviation

STAC : Services Techniques de l'Aviation Civile

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée