

## PLAN LOCAL D'URBANISME



## 5- Règlement

---

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2012

Révision simplifiée n°1 le 18 novembre 2013

Modification n°1 le 28 novembre 2016 Modification n°2 le 10 mai 2017

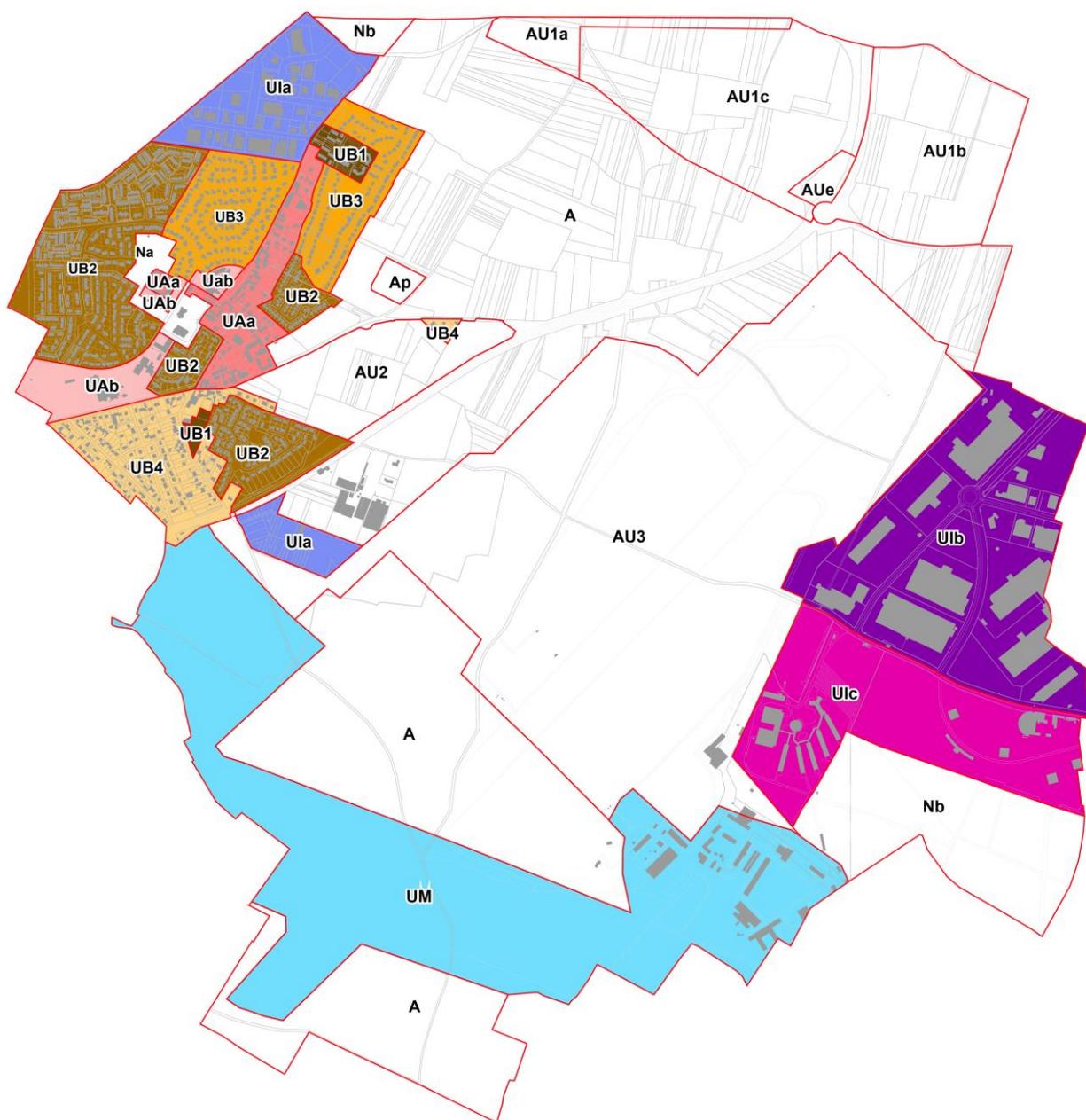
Modification n°3 le 25 septembre 2017

Révision allégée n°1 le 11 juin 2018



# SOMMAIRE

TITRE - 1	DISPOSITIONS GENERALES.....	6
TITRE - 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	12
	REGLEMENT DE LA ZONE UA.....	14
	REGLEMENT DE LA ZONE UB.....	26
	REGLEMENT DE LA ZONE UI.....	40
	REGLEMENT DE LA ZONE UM.....	48
TITRE - 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	52
	REGLEMENT DE LA ZONE NA.....	54
	REGLEMENT DE LA ZONE NB.....	60
TITRE - 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	66
	REGLEMENT DE LA ZONE A.....	68
TITRE - 5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	74
	REGLEMENT DE LA ZONE AU1.....	76
	REGLEMENT DE LA ZONE AU2.....	86
	REGLEMENT DE LA ZONE AU3.....	96
	REGLEMENT DE LA ZONE AUE.....	100
	REGLEMENT DE LA ZONE AUI.....	106
	ANNEXE 1 : Lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés ou non dans le présent règlement.....	112
	ANNEXE 2 : Normes applicables en matiere de places de stationnement.....	122





## TITRE - 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-1, R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune du PLESSIS-PATE.

### **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS**

1 – Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 – Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme suivants :

- L. 111-10 relatif aux périmètres de travaux publics
- L. 111-9 et L 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- L. 421-5 relatif à la réalisation de réseaux
- L. 111-1-4 relatif aux routes à grande circulation

3– S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

4 – Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

La réglementation sur l'archéologie préventive : toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

5 – Les prescriptions prises au titre des documents d'urbanisme des copropriétés

En application des dispositions de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme, les documents approuvés des lotissements sont applicables pendant dix ans à compter de la date de l'autorisation de lotir. A la demande d'une majorité de colotis, ces documents approuvés peuvent éventuellement conserver leur validité au-delà de ce délai.

Lorsqu'ils sont en vigueur, les documents approuvés des lotissements comportent des règles d'urbanisme qui s'ajoutent à celles du PLU. Aux termes de la jurisprudence, c'est la règle la plus stricte qui s'applique.

Les dispositions de l'article L. 442-9 ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

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

#### ***3.1 Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones :***

**Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

**Les zones naturelles et forestières** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique

ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**Les zones agricoles et horticoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

**Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous les titres 2 à 5 du présent règlement.

### **3.2 Le Plan Local d'urbanisme réserve les emplacements nécessaires :**

Aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics (au titre de l'article L 123-1-5 8° du Code de l'urbanisme) ou pour la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de la mixité sociale (au titre de l'article L 123-2-b) du code de l'urbanisme).

**Les emplacements réservés** sont repérés sur les plans. L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle ayant initié la réserve. En contrepartie de cette prérogative de puissance publique, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son bien en application de l'article L 123-17 du code de l'urbanisme.

Les règles applicables aux emplacements réservés figurant sur les documents graphiques sont celles de la zone ou du secteur de zone dans lequel ils sont situés.

### **3.3 Le Plan Local d'urbanisme protège certains espaces boisés ou à planter**

**Les espaces boisés classés** sont repérés sur les documents graphiques par une légende propre. Ils sont soumis quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1-9 du Code de l'urbanisme).

## **ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR**

- Les démolitions : le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du 14 février 2008 les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

## **ARTICLE 6- CLOTURES**

En application de la délibération du Conseil Municipal du 14 février 2008 l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

## **ARTICLE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES**

**7.1** En cas d'impossibilités techniques majeures, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- postes de transformation E.D.F.,

- stations de relevage,
- réseaux,
- ouvrages techniques liés à l'exploitation du réseau SNCF.

**7.2** Toute construction nouvelle doit être équipée d'un assainissement de type séparatif. Les rejets d'eaux usées dans les collecteurs devront répondre aux normes du règlement sanitaire départemental, au schéma directeur d'assainissement du Val d'Orge, aux règlements communal et syndical d'assainissement.

**7.3** Pour tout nouvel aménagement de zone, l'infiltration naturelle des eaux pluviales doit se faire sur au moins 10 % du terrain.

#### **7.4 Les risques retrait gonflement d'argiles**

La commune du Plessis Pâté est située dans un secteur d'aléa moyen où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Il apparaît par conséquent, un risque lié au retrait gonflement des argiles. Plusieurs arrêtés « catastrophes naturelles » ont été pris concernant des sinistres sécheresses, en 1998 et 1999. De même la commune a bénéficié de la procédure exceptionnelle d'indemnisation suite à la sécheresse 2003.

En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant d'assurer la stabilité des constructions et autre occupation du sol autorisées. La carte des secteurs argileux ainsi qu'une plaquette d'information sont annexées au dossier de PLU (7.1 servitudes et informations utiles)

#### **7.5. Les risques liés au transport de matières dangereuses**

3 canalisations impactent le territoire gérées pour 2 lignes par GRT Gaz et pour 1 Pipeline par Total

Dans la zone des effets létaux significatifs reportée sur le document graphique sont interdits la construction de constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif recevant plus de 100 personnes et les Immeubles de Grande Hauteur.

Dans la zone des 1ers effets létaux reportée sur le document graphique sont interdits la construction de constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif de 1ère à 3ème catégorie et les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone des effets létaux irréversibles reportée sur le document graphique, le transporteur devra être informé de tout projet.

Des mesures compensatoires peuvent être fixées sur demande formelle auprès des gestionnaires et seront à la charge de l'aménageur.

**7.6 :** les projets de construction lorsqu'ils concernent des routes départementales et leurs abords ou des besoins de desserte depuis le réseau départemental, devront être soumis, le plus en amont possible, à la direction des déplacements pour avis.

### **ARTICLE 8 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES RIVERAINES DES AXES BRUYANTS (RD 19)**

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de l'axe des voies considérées comme axes bruyants, les constructions nouvelles à usage d'habitat sont soumises à des normes particulières d'isolation acoustiques conformément à l'arrêté préfectoral 2005-085 du 28 février 2005. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans la rubrique « 7.a informations utiles » du présent dossier.

### **ARTICLE 9 - SERVITUDE DE COUR COMMUNE**

Au titre de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, qu'elle soit établie conventionnellement ou imposée par la voie judiciaire, la servitude de cour commune ne peut être instituée que si les dispositions d'urbanisme l'ont rendu possible et en a précisé les conditions.

Les dispositions du présent règlement l'autorisent.

#### **ARTICLE 10 - BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS**

Au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### **ARTICLE 11 - AIRES DE STATIONNEMENT**

La réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de *surface de plancher*, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En application de l'article L.123-1-12, lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L.332-7-1 du Code de l'urbanisme, la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-12 est fixée par le conseil municipal.

Le conseil municipal du 9 février 2009 a mis en place la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement. Le montant de la participation fixé initialement à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

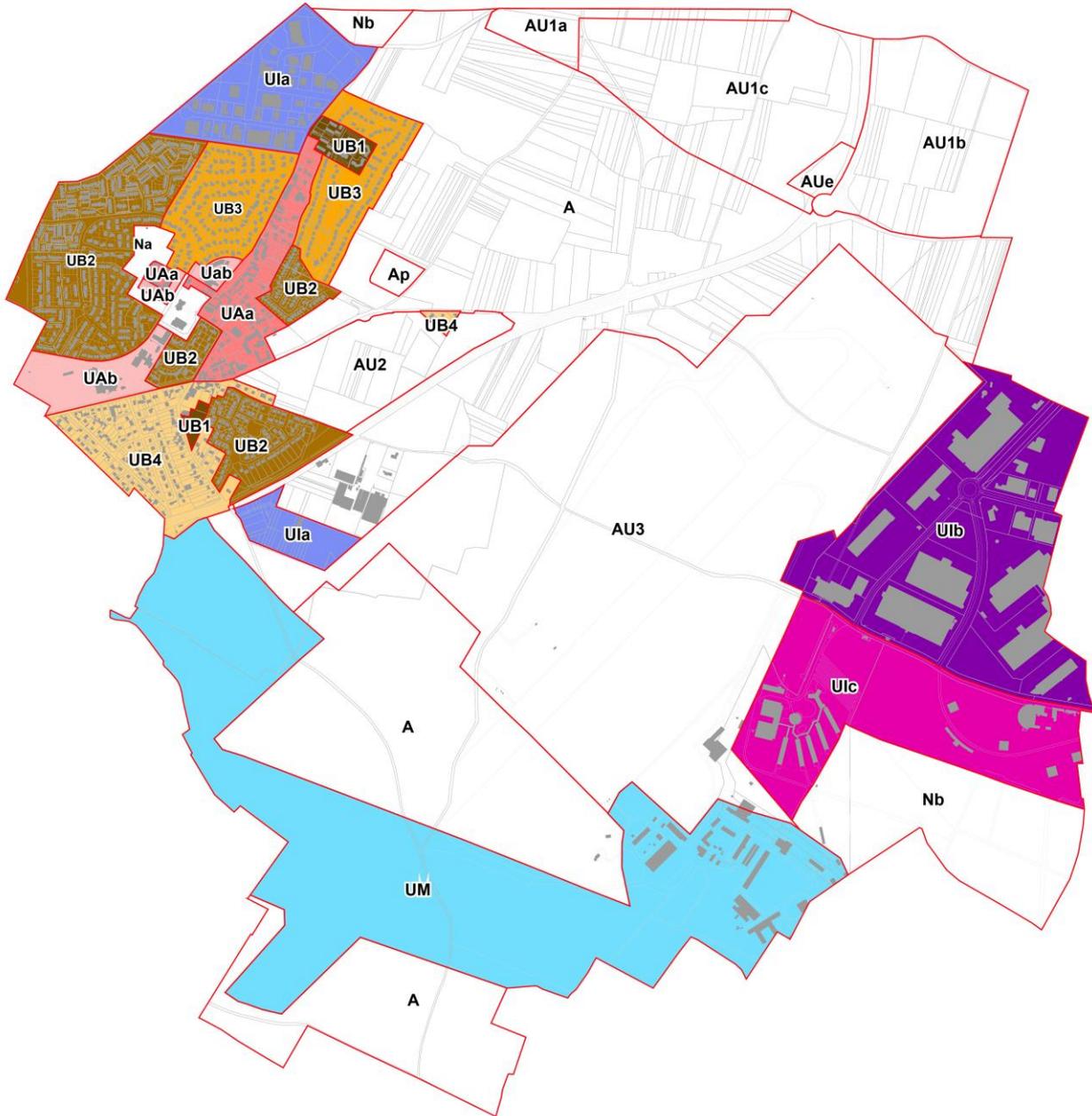
**ARTICLE 12 - VOIES CLASSEES A GRANDES CIRCULATIONS**

Au titre de l'article L.111-6 ~~L.111-1-4~~ du Code de l'Urbanisme, la RD 19 et la RD 312 sont classées comme voie à grande circulation. A ce titre, dans une bande de 75 m à compter de l'axe des voies (reportée sur le document graphique), toute construction est interdite. Le long du projet des Charcoix, la bande inconstructible est de 50m à compter de l'axe de la RD19 (reportée sur le document graphique)

Mis en fo



## TITRE - 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES





## Règlement de la zone UA

Cette zone à dominante urbaine mixte correspond au centre-ville dans ses limites larges. Elle se caractérise par une mixité des fonctions affirmées (habitat, commerces, services et équipements publics).

La commune s'inscrit dans une stratégie de densification du centre-ville. D'autre part ; elle souhaite préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine urbain et paysager du village. Cette orientation s'applique particulièrement à ce secteur.

La zone UA comporte deux sous-secteurs :

UAa : centre ancien existant, affecté essentiellement à l'habitation et aux services de proximité, aux équipements. La densité urbaine est relativement forte et les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Il s'agit de préserver et de mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine urbain et paysager du secteur, en permettant une nouvelle offre de logements.

UAb : ce sous-secteur est destiné aux aménagements ou des équipements publics ou privés à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé et d'une manière générale les équipements publics, et services de proximité, l'habitat est autorisée dans une moindre mesure.



## **I- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

Les installations industrielles ;

Les carrières ;

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.

Les constructions et ensemble bâti identifiés comme remarquables au titre de l'article L.123-1-5 7° et identifiées comme telles sur le document graphique doivent être conservées, leur démolition est interdite. Toutefois, la démolition est autorisée lorsque la réhabilitation du bâti n'est pas envisageable pour des raisons techniques ou économiques justifiées par une étude argumentée au vu de son état général.

En rez-de-chaussée des constructions le long des rues repérées comme axes supports de diversité commerciale au titre de l'article L.123-1-5 7°bis, est interdite la transformation en logements de locaux à destination commerciales ou artisanales.

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable»

- toute construction est interdite, hormis les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages. Ces espaces peuvent accueillir des aménagements et installations extérieurs : aire de jeux et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin ne compromettant pas le caractère paysager du site.

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable» :

- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages.

UAa :

Les constructions à usage artisanal ainsi que les installations classées soumises à déclaration préalable à condition :

Qu'elles correspondent aux activités compatibles avec la vie des habitants de la commune,

Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,

Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel et prévu de la zone où elles s'implantent.

En application de l'article L.123-1-5 16° du Code d'Urbanisme : Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont le programme est d'au moins 5 jusqu'à 9 logements, devra prévoir un minimum de 25% de logements locatifs sociaux. A partir de 10 logements, le pourcentage minimum est porté à 30% de logements sociaux.

## II- Conditions de l'occupation du sol

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

#### 1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

#### 4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE UA 4 - LES CONDITIONS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. Conformément au schéma directeur d'assainissement du Val d'Orge, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

#### *Eaux usées :*

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du schéma directeur d'assainissement du Val d'Orge. Il peut être soumis à un pré-traitement.

*Eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles L. 640 et L. 641 du Code civil).

L'infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront essentiellement infiltrées dans les terrains régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

L'assainissement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération à laquelle la commune est membre.

*Eaux souterraines :*

Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones d'aléa des argiles, Cf. carte des aléas en annexe 7a du dossier PLU, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites. Par ailleurs, les constructions devront suivre les recommandations présentes dans la fiche informative sur les constructions en terrain argileux en île de France présente en annexe 7a.

Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés par la CAVO annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives)

Ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets ménagers du Val d'Orge.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Règle générale :

Les constructions nouvelles sont implantées à l'alignement ou en retrait de la voie publique.  
En cas de retrait, celui-ci est fixé à 2 mètres minimum de l'alignement.  
Les saillies en débords de l'emprise publique ne sont pas autorisées.

Cas particulier :

Le retrait des constructions et installations nécessaire au service public ou d'intérêt collectif est fixé à 1 mètre minimum.

Un front bâti est constitué à l'alignement actuel ou futur le long de la voie publique, rue du 11 novembre et route de Liers.

Le front bâti peut être composé par l'un ou plusieurs des éléments suivants : la construction principale, les bâtiments annexes, le porche d'accès, la clôture conformément aux dispositions figurant à l'article UA 11 du présent règlement.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :**

Cas général :

Dans une bande de 30 mètres mesurées à partir de l'alignement : les constructions nouvelles s'implantent sur l'une des deux limites latérales ou en retrait.  
Au-delà de la bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions s'implantent en retrait, seules les constructions annexes sont autorisées en limites séparatives.  
Les constructions annexes de type abris de jardin, abris bois peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou retrait.

Cas particulier :

Applicable aux parcelles présentant une façade sur la rue du 11 novembre ou la route de Liers entre la rue des Capettes et la rue des Chamoix :

Dans une bande mesurée à partir de la voie publique (rue du 11 novembre et route de Liers) les constructions nouvelles respectent les conditions suivantes :  
Dans une bande de 0 à 35 mètres : les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.  
Dans une bande au-delà de 35 m jusqu'à 50 m : sur l'une des deux limites séparatives latérales, ou en retrait  
Au-delà de 50 m, les constructions s'implantent en retrait.

**Dans le cas où sur une parcelle voisine, une construction est implantée en limite séparative :** la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible et dans le respect des règles fixées précédemment, s'implanter sur cette limite et s'appuyer, au moins en partie, sur le pignon existant.

**Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle :**

Les constructions principales peuvent être implantées en limite de fond de parcelle ou en retrait.

**Dans le cas d'une implantation en retrait :**

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait par rapport à la limite séparative doit être calculée de la manière suivante:  
si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des *ouvertures* créant des *vues*, la marge de

retrait sera au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8 mètres.

si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'*ouvertures* ou comporte des *ouvertures* ne créant pas des *vues*, la marge de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 2,50 mètres.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Pour les constructions annexes de type abris de jardin, abris bois, le retrait est fixé à 1,50 mètre minimum.

### **Dispositions concernant les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est fixé à 1 mètre minimum.

#### Cas particulier :

Dans le cas de l'aménagement, de véranda ou de verrière présentant une hauteur au faîtage n'excédant pas 3 mètres, la distance par rapport à la limite séparative peut être réduite à 3 mètres.

**Dans le cas de l'extension d'une construction existante qui ne respecte pas les marges d'isolement et de reculement**, l'extension peut être réalisée, en surélévation dans le respect des règles de l'article UA 10.

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

Lorsque deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul de 8 mètres minimum.

Lorsqu'une construction principale et une construction annexe implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul de 1,50 mètre minimum.

### ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Construction principale à usage d'habitation:

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, l'emprise au sol ne peut pas excéder **60%** de la superficie du terrain.

Construction annexe :

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder **10 m<sup>2</sup>** de *surface de plancher* pour les abris de jardins, abris bois et **20 m<sup>2</sup>** pour les autres annexes (garages, vérandas...)

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de la zone UAb.

### ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction (faîtage).

La hauteur maximum des constructions au faîtage ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur maximum des constructions à l'égout du toit est fixée à **7 mètres**.

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder **4 mètres** au faîtage, toutefois sur la limite séparative de fond de parcelle la hauteur maximale (égout ou faîtage) ne peut excéder 2,50 mètres.

Dispositions particulières :

Les règles de limitation de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les éléments techniques (cheminées...) sont limités à 1 mètre au dessus du faîtage

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : en application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation d'un terrain à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du secteur, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région (chalet montagnard, maisons à colombage...) et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés

Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect esthétique de qualité

Sont interdits:

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaillé, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris...

Huisseries:

Tous les éléments en bois seront traités (peints ou vernis) : s'ils sont peints les tonalités seront claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

Sur les constructions anciennes, les menuiseries seront changées à l'identique de l'existant (profil, nature, composition)

### Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels présents sur la ville.

Une harmonie devra être créée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

### Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples. La construction devra respecter la pente de la construction existante.

Les toitures sont à 2 versants, Leur pente sera comprise entre 35° et 45°, l'exception des annexes, en rez-de-chaussée-accolées au bâtiment principal. De même, des toitures à 3 versants pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.

Les toitures des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être des toitures terrasses ou à une seule pente.

Les annexes et les vérandas :

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

En cas de toiture à pente, elles peuvent être à une seule pente. La pente sera comprise entre 25° et 40° sauf pour les vérandas où le degré de pente peut être différent.

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m<sup>2</sup>), sauf si la cohérence architecturale avec le bâti existant justifie un autre choix.

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé, le rouge trop vif et le flammé trop marqué sont interdits.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Sont interdits:

- les toitures terrasses (excepté pour les constructions annexes), les toitures à la Mansart.
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes)
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions.
- les couvertures présentant l'aspect de tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment, ou de tuiles mécaniques grand moule rouge, losanges ou non.

Les constructions annexes:

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture.

Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

### Prescriptions spécifiques applicables en plus en cas de travaux de réhabilitation - modification - extension réalisés sur des constructions anciennes (construction identifiée au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme) :

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités

architecturales originelles de la construction existante

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins / vides.
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ; soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont interdits).

Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, doivent être nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Ils peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints doivent affleurer le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les murs, en moellonnage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux doivent être recouvertes d'enduit.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privées, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui sera fait sur la façade principale.

#### Les clôtures

Un grand soin doit être apporté au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage environnant.

Lorsque le bâti n'est pas continu, la clôture doit assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Une harmonie doit être assurée avec les clôtures existantes sur les propriétés voisines ce qui n'exclut pas une différenciation subtile.

#### Les clôtures sur rue ou en vis-à-vis d'une emprise publique seront constituées :

D'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. Si la voie a une largeur supérieure ou égale à 4 mètres, la hauteur de la clôture est portée à 2 mètres maximum.

Si la voie a une largeur inférieure à 4 mètres, la hauteur de la clôture est portée à 1,60 mètres maximum. Les éventuels coffrets EDF-GDF sont obligatoirement incorporés au mur de clôture.

Cas particulier : lorsque la limite correspond à une limite avec des espaces naturels (zone Na et Nb, EBC), paysagers (repérés au titre du L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme) ou agricoles (zone A), la clôture doit être végétalisée ou en panneaux aspect bois de type claustra.

#### Dispositions particulières :

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures traditionnelles existantes (murs en pierre meulière), dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation. Toutefois elles pourront être partiellement démolies pour permettre un accès.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives):

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris.

#### Protections au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité architecturale spécifique à la construction considérée.

#### Les dispositifs utilisant les énergies renouvelables :

##### Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Ils seront posés de préférence :

sur les constructions annexes, abris de jardins, garages ou sur une structure posée à l'extérieur en retrait de la construction

Dans le cas contraire ils pourront être posés en façade en balcon (à condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'intégration architecturale ne soient pas posés en plaquage sur un balcon existant), ou en toiture.

S'ils sont posés en toiture :

Ils devront être intégrés dans le plan des versants des toitures ou inclinés sur les toitures terrasses des constructions annexes.

Ils devront être localisés de manière à assurer la meilleure intégration esthétique possible :

Soit en ligne continue le long et sur le haut du faitage en dehors des dépassées de toiture

Soit en ligne continue sur les dépassées de toiture le long des planches de rive (à l'exception des dépassées de toiture situées à l'égout de toiture) le long de l'égout du toit

Soit sur chaque côté, en continu de manière horizontale

Soit en respectant la composition générale des ouvertures de façade

#### Les dispositifs extérieurs (notamment les antennes paraboliques, les pompes à chaleur et les climatiseurs, etc...)

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

#### ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

à l'occasion des constructions nouvelles,

des *extensions* de constructions existantes,

des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction est présenté en annexe 2 du présent

règlement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

20% des espaces non bâtis devront être des espaces de pleine terre. Cet aménagement doit être distinct des surfaces affectées au stationnement des véhicules (places et aires de dégagement comprises).

Les aires de stationnement de plus de 4 places sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable»

- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

**III- Possibilité maximale d'occupation du sol**

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

## **Règlement de la zone UB**

Cette zone recouvre les quartiers résidentiels qui par la qualité de leur composition, témoignent d'une certaine homogénéité et d'un intérêt paysager qu'il convient de préserver. 4 sous-secteurs ont été créés afin de prendre les caractéristiques des différents quartiers (petit collectif, habitat groupé, en ordre continu ou discontinu...)



## I- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

Les constructions à usage de commerces et d'industrie

Les terrains de camping

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées

Les constructions et ensemble bâti identifiés comme remarquables au titre de l'article L.123-1-5 7° et identifiées comme telles sur le document graphique doivent être conservées, leur démolition est interdite. Toutefois, la démolition est autorisée lorsque la réhabilitation du bâti n'est pas envisageable pour des raisons techniques ou économiques justifiées par une étude argumentée au vu de son état général.

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » :

- toute construction est interdite, hormis les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages. Ces espaces peuvent accueillir des aménagements et installations extérieurs : aire de jeux et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin ne compromettant pas le caractère paysager du site.

### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS

#### Règle générale :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. et R. 441-1.

Sont soumises à autorisation les installations et travaux divers suivants, au sens de l'article R. 442-2 du code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone :

Les aires de jeux, les parcs d'attractions et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public

Les aires de stationnement ouvertes au public

Les affouillements et exhaussement de sol

En application de l'article L.123-1-5 16° du Code d'Urbanisme : Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont le programme est d'au moins 5 jusqu'à 9 logements, devra prévoir un minimum de 25% de logements locatifs sociaux. A partir de 10 logements, le pourcentage minimum est porté à 30% de logements sociaux.

#### Conditions particulières :

Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolement d'acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.

Les constructions existantes, non implantées conformément à la règle générale, quelle que soit leur destination initiale et qui ne respectent pas les articles 6, 8 et 10, pourront être réhabilitées.

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable»

- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages.

#### Dans la zone UB1 :

En application des dispositions de l'article L.123-2 b) du Code de l'Urbanisme, toute opération de logements comportera un minimum de 50 % de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.

Dans les zones UB2 et UB4 :

Au-delà de la bande des 25 mètres à partir de l'alignement, seules les annexes de type abris de jardin, abris bois, garage, piscine, pergola, véranda, auvent ainsi que les installations à usage agricole, sont autorisées.

Les constructions existantes implantées non conformément à la présente disposition pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement dans leur volume et structures existantes. L'extension horizontale ou verticale, ainsi que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, sera autorisée sous réserve du respect des autres règles du présent règlement.

## **Conditions de l'occupation du sol**

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

#### **1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques**

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle**

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées**

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

#### **4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :**

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. Conformément au schéma directeur d'assainissement du Val d'Orge, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

*Eaux usées :*

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de du schéma directeur d'assainissement du Val d'Orge. Il peut être soumis à un pré-traitement.

*Eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles L. 640 et L. 641 du Code civil).

L'infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront essentiellement infiltrées dans les terrains régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

L'assainissement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération à laquelle la commune est membre.

*Eaux souterraines :*

Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones d'aléa des argiles, Cf. carte des aléas en annexe 7a du dossier PLU, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites. Par ailleurs, les constructions devront suivre les recommandations présentes dans la fiche informative sur les constructions en terrain argileux en ile de France présente en annexe 7a.

Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) sont réalisés en souterrain depuis le domaine public jusqu'au point de raccordement des constructions nouvelles. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés par la CAVO annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives)

### Ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets ménagers du Val d'Orge.

### ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

#### Règle générale :

Toutes les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait.  
Les saillies en débords de l'emprise publique ne sont pas autorisées.

#### Calcul du retrait :

Dans les zones UB1, UB3 et UB4 : le retrait est fixé à 5 mètres minimum de l'alignement.

#### Dans la zone UB2 :

Si la voie a une largeur supérieure ou égale à 4 mètres, le retrait minimum est fixé à 6 mètres de l'alignement.

Si la voie a une largeur inférieure à 4 mètres, le retrait minimum est fixé à 3 mètres de l'alignement

En cas d'extension, si la parcelle est à l'angle d'au moins 2 voies, les conditions cumulatives s'imposent :

- l'extension doit être dans le prolongement de la construction existante
- l'extension doit respecter le retrait imposé par les règles de la zone sur au moins 1 limite

#### Cas particulier :

Dans le cas de l'extension d'une construction existante implantée différemment, l'extension pourra être réalisée en prolongement horizontale et verticale de la façade.

### ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :**

Dans la zone UB1 : les constructions doivent s'implanter en retrait.

#### Dans les zones UB2 et UB4 :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur l'une des deux limites séparatives latérales ou en retrait.

#### Dans les zones UB3 :

Dans une bande de 25 m à partir de l'alignement : les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une des deux limites séparatives latérales ou en retrait.

Au-delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement : les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait.

Dans toute la zone UB: Les constructions annexes de type abris de jardin, abris bois peuvent être

implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales ou en retrait.

**Dans le cas où sur une parcelle voisine, une construction principale est implantée en limite séparative :** la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible et dans le respect des règles fixées aux deux alinéas précédents, s'implanter sur cette limite et s'appuyer sur le pignon existant.

#### **Implantation par rapport au fond de parcelle :**

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle. Les bâtiments annexes de type abris de jardin, abris bois peuvent être implantés en limite de fond de parcelle ou en retrait.

#### **Dans le cas d'une implantation en retrait**

##### Dans la zone UB1 :

Si la construction nouvelle comporte des ouvertures créant des vues:

et si les façades en vis-à vis comportent des ouvertures créant des vues d : la marge de retrait sera au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8 mètres.

et si les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures, ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues : le retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres.

Si la construction nouvelle ne comporte pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues: le retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres.

##### Dans les zones UB2, UB3 et UB4 :

Si la construction nouvelle comporte des ouvertures créant des vues:

et si les façades en vis-à vis comportent des ouvertures créant des vues : la marge de retrait sera au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8 mètres.

et si les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures, ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues : le retrait est fixé à 3 mètres.

Si la construction nouvelle ne comporte pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues : le retrait est fixé à 2,50 mètres minimum.

Dans toute la zone UB : le retrait des constructions annexes de type abris de jardin, abris bois est porté à 1,50 mètres minimum.

##### Cas particulier :

Dans le cas de l'extension d'une construction existante implantée différemment, les retraits pourront être maintenus et l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée sous réserve du respect des autres règles du présent règlement.

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

##### Règle générale

Lorsque deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul de 8 mètres minimum.

Lorsqu'une construction principale et une construction annexe implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul de 1,50 mètre minimum.

#### ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Construction à usage d'habitation:

En zone UB1 et UB3 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la surface du terrain.

En zone UB2 et UB4 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60 %** de la surface du terrain.

Bâtiment annexe :

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder **10 m<sup>2</sup>** de *surface de plancher* pour les abris de jardins, abris bois et **20 m<sup>2</sup>** pour les autres annexes (garages, vérandas...)

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction (faîtage).

En zone UB1 :

La hauteur maximum des constructions est fixée à **12 mètres** au faîtage.

En zone UB2, UB3, UB4 :

La hauteur maximum des constructions est fixée à **11 mètres** au faîtage.

Dispositions particulières :

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder **4 mètres** au faîtage, toutefois sur la limite séparative de fond de parcelle la hauteur maximale (égout ou faîtage) ne peut excéder 2,50 mètres.

Les règles de limitation de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les éléments techniques (cheminées...) sont limités à 1 mètre au-dessus du faîtage

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : en application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation d'un terrain à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du secteur, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des

critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région (chalet montagnard, maisons à colombage...) et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés

Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect esthétique de qualité

Sont interdits:

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaillé, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris...

Huisseries:

Tous les éléments en bois seront traités (peints ou vernis) : s'ils sont peints les tonalités seront claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

Sur les constructions anciennes, les menuiseries seront changées à l'identique de l'existant (profil, nature, composition)

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels coloris traditionnels présents sur la ville.

Une harmonie devra être créée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples et respecter la toiture de la construction existante si il y a lieu.

Les toitures sont à 2 versants, Leur pente sera comprise entre 35° et 45°.à l'exception des annexes, en rez-de-chaussée-accolées au bâtiment principal. De même, des toitures à 3 versants pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.

Les toitures des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être des toitures terrasses ou à une seule pente.

Les annexes et les vérandas :

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

En cas de toiture à pente, elles peuvent être à une seule pente. La pente sera comprise entre 25° et 40° sauf pour les vérandas où le degré de pente peut être différent.

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m<sup>2</sup>) ou grand modèle à emboîtement, sauf si la cohérence architecturale avec le bâti existant justifie un autre choix.

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé, le rouge trop vif et le flammé trop marqué sont interdits.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur façade devra être

inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Sont interdits:

- les toitures terrasses (excepté pour les constructions annexes), les toitures à la Mansart.
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes)
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions.
- les couvertures présentant l'aspect de tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment, ou de tuiles mécaniques grand moule rouge, losanges ou non.

Les constructions annexes:

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture.

Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Prescriptions spécifiques applicables en plus en cas de travaux de réhabilitation - modification - extension réalisés sur des constructions anciennes (construction identifiée au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme) :

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins / vides.
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ; soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont interdits).

Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, doivent être nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Ils peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints doivent affleurer le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les murs, en moellonage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux doivent être recouvertes d'enduit.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privées, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui sera fait sur

la façade principale.

#### Les clôtures

Un grand soin doit être apporté au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage environnant.

Lorsque le bâti n'est pas continu, la clôture doit assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Une harmonie doit être assurée avec les clôtures existantes sur les propriétés voisines ce qui n'exclut pas une différenciation subtile.

#### Les clôtures sur rue ou en vis-à-vis d'une emprise publique seront constituées :

- Soit d'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. Celui-ci sera surmonté d'un chaperon.

- Soit d'un mur bahut de 0,40 mètres de hauteur surmontée d'un barreaudage vertical d'aspect métallique ou de lisses horizontales.

En zone UB2, UB3 et UB4, le mur bahut pourra être d'une hauteur de 1,00 mètre maximum surmonté d'un barreaudage vertical ou de lisses horizontales.

- Soit, en zone UB2, UB3 et UB4, d'une clôture constituée de lisses verticales ou horizontales.

- Soit par une haie végétale doublée d'un grillage.

La hauteur de la clôture est portée à 2 mètres maximum.

La clôture devra présenter un aspect qualitatif.

Les éventuels coffrets EDF-GDF sont obligatoirement incorporés au mur de clôture.

#### Les clôtures en limite séparative :

Les clôtures seront végétales, d'une hauteur de 2.00 m maximum, doublées éventuellement d'un grillage.

En zone UB2, UB3 et UB4, les clôtures pourront être seulement grillagées.

Cas particulier : lorsque la limite correspond à une limite avec des espaces naturels (zone Na et Nb, EBC), paysagers (repérés au titre du L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme) ou agricoles (zone A), la clôture doit être végétalisée ou en panneaux aspect bois de type claustra.

#### Dispositions particulières :

La restauration ou le remplacement de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origine.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation. Toutefois elles pourront être partiellement démolies pour permettre un accès.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives):

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris.

#### Protections au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de

l'urbanisme, doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité architecturale spécifique à la construction considérée.

Les dispositifs utilisant les énergies renouvelables :

Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture. –

Ils seront posés de préférence :

sur les constructions annexes, abris de jardins, garages

ou sur une structure posée à l'extérieur en retrait de la construction

Dans le cas contraire ils pourront être posés en façade en balcon (à condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'intégration architecturale ne soient pas posés en plaquage sur un balcon existant), ou en toiture.

S'ils sont posés en toiture :

Ils devront être intégrés dans le plan des versants des toitures ou inclinés sur les toitures terrasses des constructions annexes.

Ils devront être localisés de manière à assurer la meilleure intégration esthétique possible :

Soit en ligne continue le long et sur le haut du faitage en dehors des dépassées de toiture

Soit en ligne continue sur les dépassées de toiture le long des planches de rive (à l'exception des dépassées de toiture situées à l'égout de toiture) le long de l'égout du toit

Soit sur chaque côté, en continu de manière horizontale

Soit en respectant la composition générale des ouvertures de façade

Les dispositifs extérieurs (notamment les antennes paraboliques, les pompes à chaleur et les climatiseurs, etc...)

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

à l'occasion des constructions nouvelles,

des *extensions* de constructions existantes,

des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction est présenté en annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager largement végétalisé dans les lotissements supérieurs à un hectare.

En zone UB1 :

Au moins 30% des espaces non bâtis doivent être des espaces de pleine terre. Cet aménagement comprend les surfaces végétalisées affectées au stationnement des véhicules (places et aires de dégagement).

En zone UB2, UB3 :

Au moins 20% des espaces non bâtis doivent être des espaces de pleine terre. Cet aménagement doit être distinct des surfaces affectées au stationnement des véhicules (places et aires de dégagement compris).

En zone UB4 :

Au moins 30% des espaces non bâtis doivent être des espaces de pleine terre. Cet aménagement doit être distinct des surfaces affectées au stationnement des véhicules (places et aires de dégagement compris).

Les aires de stationnement de plus de 4 places sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable »  
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

## **II- Possibilité maximale d'occupation du sol**

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

Non réglementé

## Règlement de la zone UI

Cette zone recouvre les secteurs de La Tremblaie, des Bordes et du Parc ainsi qu'une petite zone au sud de la RD 19. Il s'agit de zones réservées à l'accueil d'activités économiques, artisanales, industrielles, logistiques et de services.

Dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable la Commune s'est inscrite dans une stratégie de développement de l'emploi, d'une amélioration de l'équilibre emploi/habitat, de promotion de l'intégration paysagère des Zones d'Activités Economiques et Industrielles et de soutien de l'activité économique.

Pour répondre au mieux à ces objectifs, la zone UI comportera trois sous-secteurs : UIa, UIb et UIc.

UIa : composé de la ZAE du Parc et d'une petite zone artisanale au sud de la RD 19, celle-ci permettra d'implanter une aire d'accueil des gens du voyage de 12 emplacements.

UIb : composé de la ZAE de la Tremblaie. Elle se situe sur la partie Est de la Commune, le long de la base aérienne 217.

UIc : composé de la ZI des Bordes. Elle se situe dans la partie est de la Commune, le long de la base 217 et de l'espace naturel du Bois des Bordes.



## **I- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

Les forages

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, de résidus urbains, de ferrailles ou de dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable» :

- toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs : aire de jeux et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin ne compromettant pas le caractère paysager du site.

Les constructions et ensemble bâti identifiés comme remarquables au titre de l'article L.123-1-5 7° et identifiées comme telles sur le document graphique doivent être conservées, leur démolition est interdite. Toutefois, la démolition est autorisée lorsque la réhabilitation du bâti n'est pas envisageable pour des raisons techniques ou économiques justifiées par une étude argumentée au vu de son état général.

### **ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

La création, l'aménagement ou l'extension des établissements industriels soumis à déclaration ou à autorisation préalable :

A condition qu'ils ne soient pas de nature à créer des risques importants pour les populations avoisinantes,

Et sous condition du respect de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations

Les installations et constructions à vocation de service public ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient nécessaires à la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable»

- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

## **II- Conditions de l'occupation du sol**

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

#### **Les accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants ; des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise afin d'assurer la sécurité maximale.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la

circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques à mobilité réduite.

#### Création de voirie

La largeur de la chaussée doit être au minimum de **10 mètres**.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères avec en impasse une possibilité de retournement. .

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

L'organisation des constructions doit permettre l'accueil et la manœuvre de tout véhicule sans débordement sur la voie publique.

#### ARTICLE UI 4 - LES CONDITIONS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

##### Alimentation en eau potable

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### Assainissement

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Conformément au schéma directeur d'assainissement du Val d'Orge, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

##### *Eaux usées :*

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du schéma directeur d'assainissement du Val d'Orge. Il peut être soumis à un pré-traitement.

##### *Eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles L. 640 et L. 641 du Code civil).

L'infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront essentiellement infiltrées dans les terrains régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un

dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

L'assainissement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération à laquelle la commune est membre.

*Eaux souterraines :*

Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones d'aléa des argiles, Cf. carte des aléas en annexe 7a du dossier PLU, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites. Par ailleurs, les constructions devront suivre les recommandations présentes dans la fiche informative sur les constructions en terrain argileux en Ile de France présente en annexe 7a.

Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés par la CAVO annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives)

Ordures ménagères

Toute construction nouvelle à destination d'activité économique doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets du Val d'Orge.

Chaque entreprise doit souscrire un contrat pour la gestion de ses déchets autres que ménagers ou assimilables.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement. Les saillies en débords de l'emprise publique ne sont pas autorisées.

Néanmoins, les constructions pourront être autorisées à l'alignement dans le prolongement horizontal de constructions voisines déjà existantes.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La marge de retrait doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de **5 mètres**.

Pour les constructions mitoyennes à un espace boisé classé, la marge de retrait doit être égale à la

hauteur du bâtiment avec un minimum de **10 mètres**.

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

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimal de **5 mètres**.

#### ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Sous réserve des règles d'urbanisme, l'emprise au sol autorisée est pour :

Ula :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **55 %** de la superficie du terrain.

Ulb :

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

Ulc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie du terrain.

#### ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Ula :

La hauteur maximum des constructions est de **8, 10 ou 12 mètres** en fonction des servitudes radioélectriques.

Ulb et Ulc :

La hauteur des constructions est soumise au *non altus tollendi* avec un maximum de **20 mètres**.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des servitudes d'utilité publique.

#### ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et les autres modes d'occupation du sol 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 et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial, artisanal, industriel ou de services publics ou d'intérêt collectif peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit être le plus près possible du terrain naturel.

#### Parements

Les teintes et enduits extérieurs doivent se rapprocher des teintes traditionnelles.  
L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

### Clôtures

#### *Règles générales :*

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat sans créer aucune gêne pour la circulation publique.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas **2 mètres**.

Les clôtures seront réalisées en grillage doublé d'une haie vive.

#### *Règles particulières :*

Ulb :Aucune obligation de clôtures n'est faite. Des plantations et talus pourront en tenir lieu.

Si la clôture est nécessaire, pour des raisons propres au fonctionnement de l'établissement se référer à la règle générale pour les clôtures.

### Dispositions diverses:

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

## ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

à l'occasion des constructions nouvelles,  
des *extensions* de constructions existantes,  
des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction est présenté en annexe 2 du présent règlement.

## ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Les espaces libres :

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du code de l'Urbanisme, qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable»  
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

Ula :

Les parcelles mitoyennes aux zones d'habitations doivent être traitées en espaces verts engazonnés et plantés à concurrence de 20 % minimum de la surface parcellaire.  
Pour les autres parcelles, au minimum 10 % de la surface devra être paysagée et plantée.

Les plantations se feront dans les conditions minimums suivantes :  
3 arbres de haute tige à l'are, constitués de 50 % de persistants et de 50 % de non persistants.

U1b :  
20 % de la surface parcellaire doit être paysagée et plantée.

Les plantations se feront dans les conditions minimums suivantes : 3 arbres de haute tige à l'are, constitués de 50 % de persistants et de 50 % de non persistants.

U1c :  
20 % de la surface parcellaire doit être paysagée et plantée.

Les plantations se feront dans les conditions minimums suivantes :  
3 arbres de haute tige à l'are, constitués de 50 % de persistants et de 50 % de non persistants.

Les réserves pour extension :

Elles seront engazonnées

Les aires de stationnement :

Les parkings de surface seront plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

**III- Possibilité maximale d'occupation du sol**

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

## Règlement de la zone UM

Cette zone recouvre le périmètre conservé pour des activités liées aux besoins du ministère de la défense et de l'Etat



## **I- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation sauf celles mentionnées à l'article UM 2.

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » :

- toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs : aire de jeux et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin ne compromettant pas le caractère paysager du site.

### **ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les installations et constructions liées aux missions et besoins du ministère de la défense et de l'Etat.

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable »

- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

## **II- Conditions de l'occupation du sol**

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

Non réglementé

### **ARTICLE UM 4 - LES CONDITIONS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non réglementé

### **ARTICLE UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres minimum de l'alignement.

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

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.  
En cas de retrait, celui-ci est fixé à 1 mètre minimum.

### **ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

ARTICLE UM 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres :

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du code de l'Urbanisme, qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

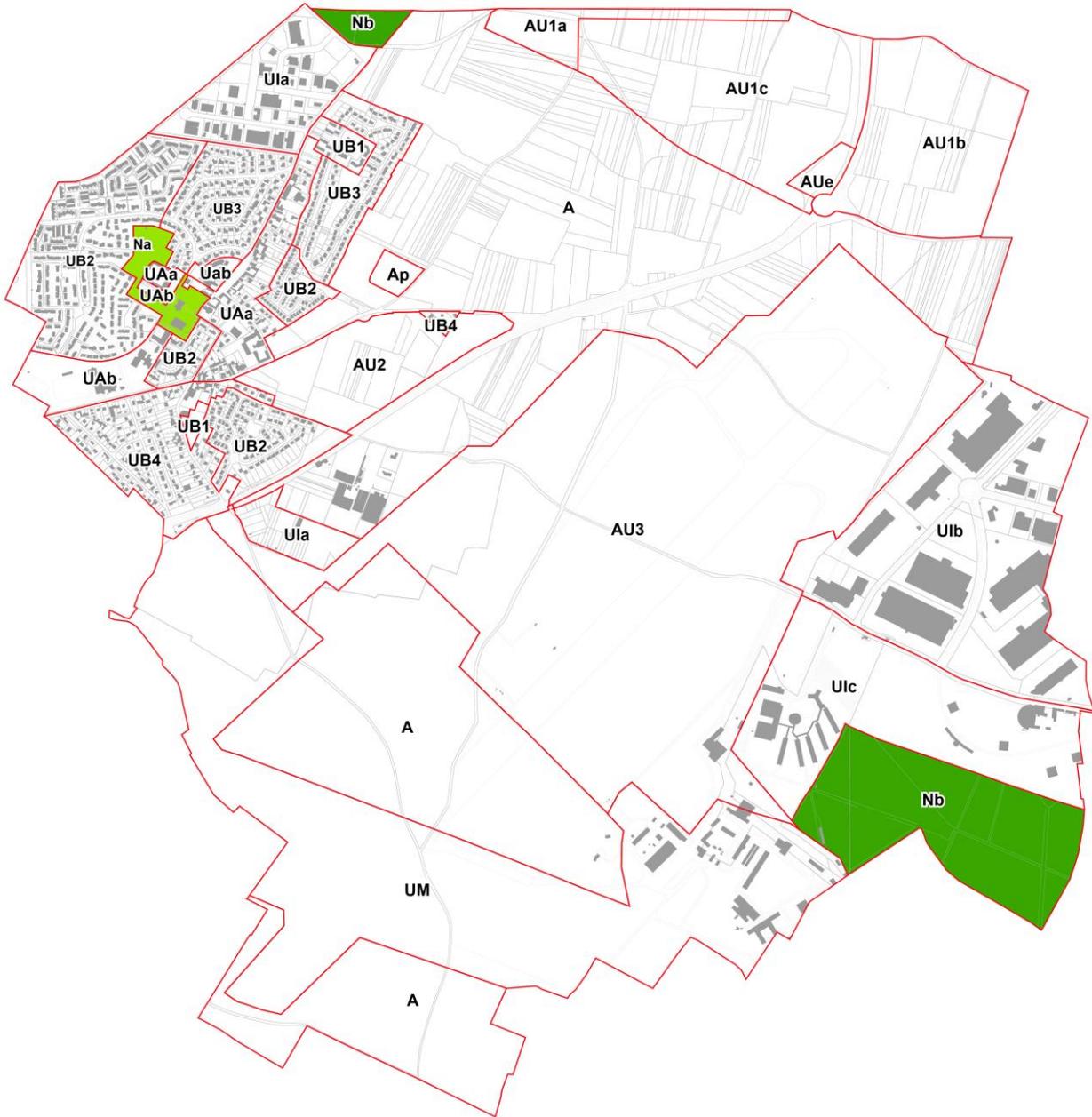
Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable»  
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

**III- Possibilité maximale d'occupation du sol**

ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

# TITRE - 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES





## Règlement de la zone Na

Cette zone correspond à des espaces naturels inclus dans le périmètre aggloméré de la commune et contribuant à son aération.

Il s'agit de parcs et d'espaces paysagers pouvant recevoir des extensions de constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif existantes dans la mesure où elles ne remettent pas en cause le caractère paysager du secteur dans lequel elles sont implantées.



## **I- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE Na 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions, tous ouvrages ou travaux non mentionnés à l'article Na 2 et ceux de nature à porter atteinte au caractère et à la préservation de la zone.

### **ARTICLE Na 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les travaux d'aménagement, d'extension ou de reconstruction des constructions, existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.

Les travaux ou ouvrages destinés à la fréquentation du public (installations légères de sports et de loisirs, cheminements, balisages, etc...), sous réserve de ne pas porter atteinte par leur nature, leurs dimensions ou leur matériaux, au caractère naturel de la zone

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages.

Les travaux d'aménagement ou de rénovation des voiries existantes et de leurs abords.

Les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des ouvrages, travaux ou constructions autorisés, ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces concernés

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m<sup>2</sup> pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable»

- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

## **II- Conditions de l'occupation du sol**

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE Na 4 - LES CONDITIONS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Conformément au schéma directeur d'assainissement du Val d'Orge, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

*Eaux usées :*

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de du schéma directeur d'assainissement du Val d'Orge. Il peut être soumis à un pré-traitement.

*Eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles L. 640 et L. 641 du Code civil).

L'infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront essentiellement infiltrées dans les terrains régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

L'assainissement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération à laquelle la commune est membre.

Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés par la CAVO annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives).

Ordures ménagères

Toute construction nouvelle autorisée doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets du Val d'Orge et une aire de réception des containers devra être prévue.

ARTICLE Na 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement en prenant en compte notamment la topographie du terrain et l'importance des constructions, de manière à limiter leur impact visuel.

ARTICLE Na 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative en prenant en compte notamment la

topographie du terrain et l'importance des constructions, de manière à limiter leur impact visuel.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement les unes par rapport aux autres, en prenant en compte notamment la topographie du terrain et l'importance des constructions, de manière à limiter leur impact visuel.

#### ARTICLE Na 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.

#### ARTICLE Na 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

##### Règle générale :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum des constructions est de **10 mètres**

##### Règle particulière :

La hauteur d'une installation technique propre peut dépasser 10 mètres en fonction de sa spécificité.

#### ARTICLE Na 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

##### Dispositions générales :

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

##### Volumétrie et Matériaux :

La volumétrie et le choix des matériaux de toute construction doivent permettre son insertion dans le paysage environnant, à dominante naturelle.

##### Clôtures :

Les clôtures doivent être adaptées à la fonction des terrains qu'elles bordent (parcs publics, installations sportives, etc...) mais doivent dans tous les cas s'insérer par leurs matériaux et composants dans l'environnement.

#### ARTICLE Na 12 - STATIONNEMENT

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

#### ARTICLE Na 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable»

- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

### III- Possibilité maximale d'occupation du sol

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

Non réglementé

## Règlement de la zone Nb

Cette zone correspond à des espaces naturels qu'il convient de protéger. Il s'agit du Bois des Bordes, et de la zone naturelle située rue du chemin de Liers.

Certaines formes d'utilisation du sol sont admises de manière limitée à condition qu'elles soient compatibles avec les impératifs de protection du caractère naturel des lieux, qu'elles ne créent pas de nuisances et qu'elles soient complémentaires avec la vocation dominante de la zone.



## **I- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE Nb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions, tous ouvrages ou travaux non mentionnés à l'article Nb 2 et ceux de nature à porter atteinte au caractère et à la préservation de la zone.

### **ARTICLE Nb 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions et installations strictement liées aux exploitations agricoles et forestières.  
Les installations et travaux divers compatibles avec la vocation initiale de la zone.

## **II- Conditions de l'occupation du sol**

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE Nb 4 - LES CONDITIONS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEaux PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Conformément au schéma directeur d'assainissement du Val d'Orge, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

#### ***Eaux usées :***

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de du schéma directeur d'assainissement du Val d'Orge. Il peut être soumis à un pré-traitement.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles L. 640 et L. 641 du Code civil).

L'infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront essentiellement infiltrées dans les terrains régulées ou traitées

suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

L'assainissement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération à laquelle la commune est membre.

#### Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés par la CAVO annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives)

#### Ordures ménagères

Toute construction nouvelle autorisée doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets du Val d'Orge et une aire de réception des containers devra être prévu.

#### ARTICLE Nb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins **11 mètres** par rapport à l'alignement.

#### ARTICLE Nb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins **15 mètres** par rapport à la limite séparative.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins **10 mètres** par rapport aux autres.

#### ARTICLE Nb 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature est de **5 %**.

#### ARTICLE Nb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du

bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum des constructions est de **5 mètres**

ARTICLE Nb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt de lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Volumétrie et Matériaux :

La volumétrie et le choix des matériaux de toute construction doivent permettre son insertion dans le paysage environnant, à dominante naturelle.

Clôtures :

Les clôtures doivent être adaptées à la fonction des terrains qu'elles bordent mais doivent dans tous les cas s'insérer par leurs matériaux et composants dans l'environnement

ARTICLE Nb 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE Nb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du code de l'Urbanisme, qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

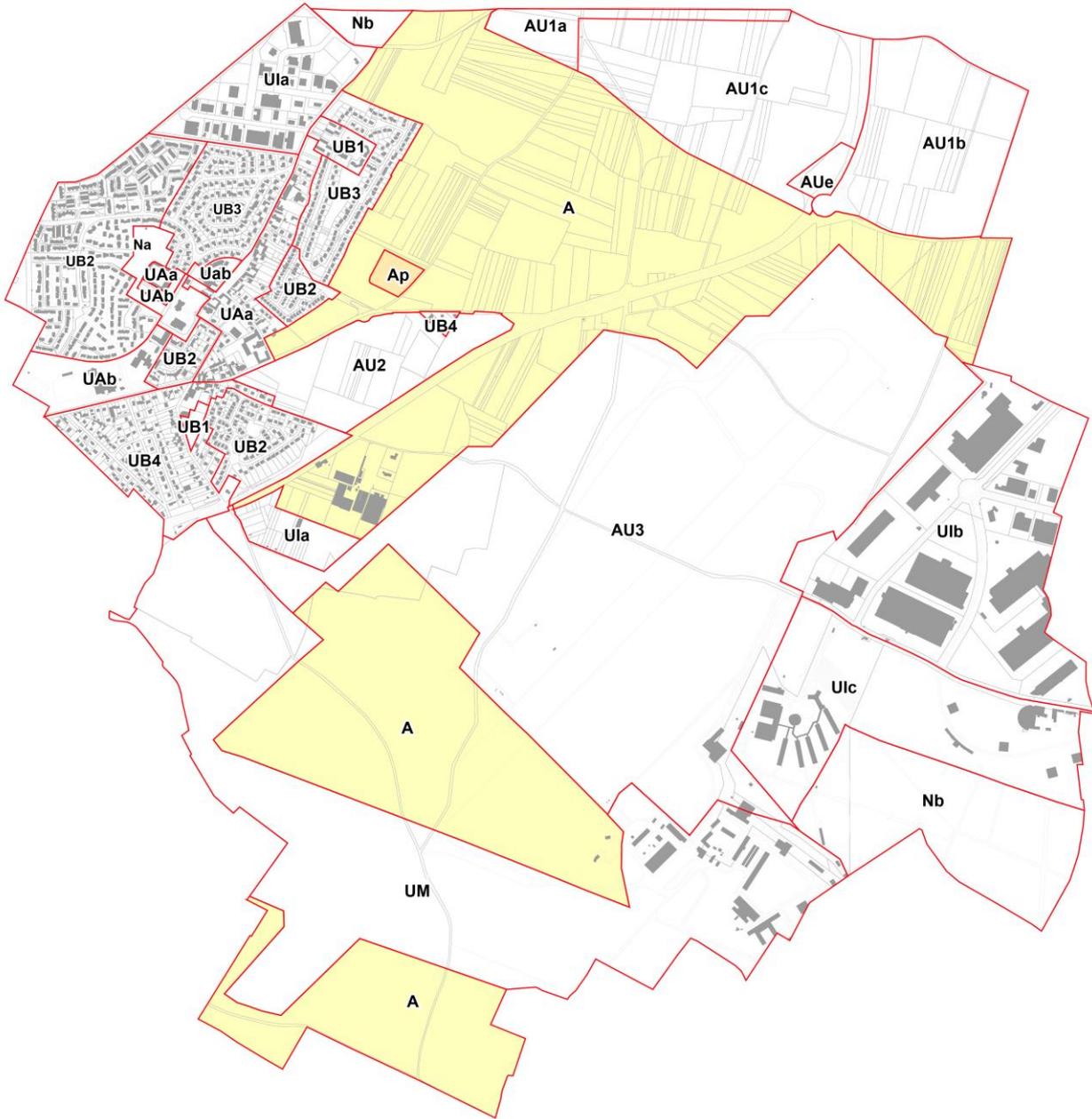
**III- Possibilité maximale d'occupation du sol**

ARTICLE Nb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



## TITRE - 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES





## **Règlement de la zone A**

Il s'agit d'une zone couvrant les secteurs du territoire communal affectés aux exploitations agricoles. La valeur agricole des terres justifie d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.



## **I- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions, tous ouvrages ou travaux non mentionnés à l'article A 2 et ceux de nature à porter atteinte au caractère et à la préservation de la zone.

### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions à usage agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation ou d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à la surface minimum d'installation. L'implantation des constructions devra être envisagée afin de ne pas porter atteinte à l'économie générale de l'exploitation notamment en termes de surface, d'accessibilité, de qualité de l'aménagement et de l'insertion dans le site.

Les installations ou dépôts classés ou non, nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qui en sont le complément (y compris les dépôts d'hydrocarbures).

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles en remettent pas en cause l'unité agricole dans lequel elles sont implantées.

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable»

- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

En secteur Ap, les constructions et installations industrielles et les installations classées pour l'exploitation pétrolière de type conventionnel.

## **II- Conditions de l'occupation du sol**

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

#### **Les accès**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants ; des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **Création de voirie**

Des conditions particulières peuvent toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Conformément au schéma directeur d'assainissement du Val d'Orge, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

*Eaux usées :*

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de du schéma directeur d'assainissement du Val d'Orge. Il peut être soumis à un pré-traitement.

*Eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles L. 640 et L. 641 du Code civil).

L'infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront essentiellement infiltrées dans les terrains régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

L'assainissement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération à laquelle la commune est membre.

Risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones d'aléa des argiles, Cf. carte des aléas en annexe 7a du dossier PLU, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites. Par ailleurs, les constructions devront suivre les recommandations présentes dans la fiche informative sur les constructions en terrain argileux en ile de France présente en annexe 7a.

Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Tous les réseaux (électricité, téléphone, tél câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés par la CAVO annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives)

Ordures ménagères

Toute construction nouvelle autorisée doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets du Val d'Orge et une aire de réception des containers devra être prévue.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement

Cas particulier :

Les constructions existantes, non implantées conformément à la règle générale, quelle que soit leur destination initiale et qui ne respectent pas les articles 6,7, 8 et 10, pourront être réhabilitées.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante implantée différemment, l'extension pourra être réalisée en prolongement de la façade.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

La marge de retrait doit être d'un minimum de **8 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle pour les serres agricoles.

Toutefois en cas d'extension d'une construction existante à la date d'application du présent règlement, d'autres dispositions peuvent être admises si elles permettent une meilleure adaptation de l'extension à la construction existante.

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

Lorsque deux constructions à usage d'habitation implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimal de **8 mètres**.

Cette distance ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus haut.

Toutefois en cas d'extension d'une construction existante à la date d'application du présent règlement, d'autres dispositions peuvent être admises si elles permettent une meilleure adaptation de l'extension à la construction existante.

Par ailleurs, il n'est pas fixé de règle pour les serres agricoles.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à tout point de l'égout du toit.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée

#### ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.  
La hauteur au faîtage des constructions est de **12 mètres maximum**.

Pour les équipements agricoles de caractère exceptionnel (silos, ...) il n'est pas fixé de limitation de hauteur.

#### ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt de lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les adjonctions ou modifications sur les constructions existantes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

#### ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

#### ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du code de l'Urbanisme, qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable »  
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

#### Les aires de stationnement :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

### **III- Possibilité maximale d'occupation du sol**

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

Non réglementé





## Règlement de la zone AU1

Il s'agit de la zone Val Vert destinée à accueillir des **activités artisanales et commerciales, d'industrie, de bureaux et services, d'entrepôts, des établissements d'hébergement hôtelier** ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment une gare routière.

La zone AU1 comprend des éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur pour des motifs écologiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés au plan de zonage. La zone AU1 comporte quatre sous-secteurs :

**AU1a** : ce sous-secteur, situé au nord de la zone AU1, est bordé par le parc énergétique. Il est destiné à accueillir des activités de taille modeste, principalement de l'artisanat lié à l'éco-construction, la rénovation, l'habitat durable. Il pourra également accueillir des activités de bureaux et de services, d'établissements d'hébergement hôtelier et de commerces. En revanche, afin de maintenir le tissu urbain défini initialement, les activités d'industrie n'y sont pas autorisées.

**AU1b** : ce sous-secteur correspond à la partie est de la zone AU1. Il est destiné principalement à l'accueil d'activités d'industrie et d'entrepôts. Les activités artisanales peuvent y être autorisées dans une moindre mesure. Les activités commerciales n'y sont pas autorisées.

**AU1c** : ce sous-secteur correspond au cœur commercial de la zone AU1. Il est destiné principalement à l'accueil d'activités commerciales. Les autres types d'activités peuvent y être autorisés dans une moindre mesure et à condition de s'insérer de manière cohérente dans la trame urbaine et le fonctionnement urbain, et de ne pas créer de rupture dans l'armature commerciale du site.

**AU1h** : ce sous-secteur correspond à la partie dense et compacte du cœur commercial de la zone AU1. Il est destiné principalement à l'accueil d'activités de services, artisanat, restauration, hôtellerie, commerces.

## I- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE AU1. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont prévues par l'article AU1.2 ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage ;
- les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R.421-19 k du Code de l'Urbanisme qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

En AU1a et AU1h, les activités d'industrie sont interdites.

En AU1b, les activités commerciales sont interdites.

### ARTICLE AU1. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

En AU1b, les activités annexes liées à une activité principale autorisée (par exemple un espace show-room pour un bâtiment industriel ou artisanal) ne devront pas dépasser un tiers de la surface de plancher de l'ensemble bâti et leur surface devra rester inférieure à 1000 m<sup>2</sup> SDP.

La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition que ces installations, tant par leur activité ou fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes à proximité et ne créent ni n'aggravent des risques ou nuisances pour le voisinage.

Les espaces de stockage liés à l'activité principale sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'être intégrés dans un espace clos limitant leur impact visuel depuis l'espace public. Cette clôture devra être opaque. Elle pourra être végétale.

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'Urbanisme.

#### Risques de gonflement-retrait des sols argileux

Dans les zones d'aléa (Cf. carte des aléas en annexe 7a du dossier PLU), les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites. Par ailleurs, les constructions devront suivre les recommandations présentes dans la fiche informative sur les constructions en terrain argileux en Ile-de- France présente en annexe 7a.

#### Risques technologiques

Dans les secteurs exposés aux risques technologiques (canalisation d'hydrocarbures, de gaz ou transport d'électricité), les constructions sont soumises aux servitudes d'Etat et devront suivre les recommandations des gestionnaires annexées au PLU.

## II- Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE AU1. 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### Les accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès directs aux parcelles depuis la voie soumise à l'emplacement réservé de la future LCE et la RD 19 sont interdits.

Toutefois, pour améliorer l'accessibilité du secteur, un seul accès direct pourra être autorisé pour l'ensemble de la zone AU1. Ce principe est représenté dans les documents graphiques de l'OAP. Les conditions de localisation, d'insertion et de dimensionnement de cette desserte seront étudiées en collaboration avec le maître d'ouvrage de la LCE. Une analyse devra démontrer que cet accès n'apporte pas de gêne significative à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants ; des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise afin d'assurer la sécurité maximale.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons et aux deux roues non motorisés, indépendants des accès véhicules. Ces accès pour piétons et cycles doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques à mobilité réduite.

En AU1c, les constructions de plus de 30 m de profondeur devront disposer de deux accès distincts de manière à séparer les flux livraisons et techniques des flux clientèles.

#### Création de voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères avec en impasse une possibilité de retournement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'organisation des constructions doit permettre l'accueil et la manœuvre de tout véhicule sans débordement sur la voie publique.

### ARTICLE AU1. 4 - LES CONDITIONS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Conformément au schéma directeur d'assainissement du Val d'Orge, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

*Eaux usées :*

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du schéma directeur d'assainissement du Val d'Orge. Il peut être soumis à un pré-traitement.

#### *Eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles L. 640 et L. 641 du Code Civil).

L'infiltration naturelle des eaux pluviales sera favorisée autant que possible.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées seront rejetées dans le réseau d'assainissement pluvial selon les règles ci-dessous :

En AU1a, AU1c et AU1h :

- Pour les eaux pluviales de toiture, celles-ci seront rejetées selon un débit maximal de 1 l/s/ha, la surface prise en compte étant la totalité des surfaces bâties mesurée en plan. Pour les surfaces bâties inférieure à 2000 m<sup>2</sup>, ce débit sera fixé forfaitairement à 0,2 l/s. Le dispositif de régulation sera soumis à agrément. Le volume de stockage des eaux de toiture sera calculé pour une pluie de projet d'occurrence 20 ans et pour un coefficient de ruissellement de 1. La profondeur du fil d'eau au(x) point(s) de rejet(s) dans les noues de collecte ne pourra pas être supérieure à 40 cm par rapport au niveau du sol fini. Le rejet se fera gravitairement ou grâce à un système de relevage.
- Pour les eaux pluviales provenant des autres surfaces, il ne sera pas demandé de dispositif de stockage et de régulation du débit de rejet. La profondeur du fil d'eau au(x) point(s) de rejet(s) ne pourra pas être supérieur à 40 cm par rapport au niveau du sol fini.

En AU1b :

Les eaux pluviales seront rejetées avec un débit maximal de 1 l/s/ha. Le volume de stockage sera calculé pour une pluie de projet de 20 ans et selon des coefficients de ruissellement approuvés par le gestionnaire du réseau de rejet.

Les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales et la réutilisation de ces eaux (arrosage, nettoyage, etc.) seront encouragées.

Dans les zones d'aléa des argiles (Cf. carte des aléas en annexe 7a du dossier PLU), les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

#### Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés par la CAVO annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives).

#### Energies

Les constructions devront au minimum répondre à la réglementation en vigueur.

Conformément à la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie, lorsqu'il existe des périmètres prioritaires de raccordement à des réseaux de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire et situé à l'intérieur de ces périmètres.

**Le recours aux énergies renouvelables est encouragé ; le solaire photovoltaïque, la géothermie et la biomasse (déchets verts et/ou bois) et la cogénération en priorité.**

Ordures ménagères

Toute construction nouvelle à destination d'activité économique doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets du Val d'Orge.

Chaque entreprise doit souscrire un contrat pour la gestion de ses déchets autres que ménagers ou assimilables.

Toute construction devra prévoir les locaux et installations nécessaires au tri des déchets ménagers et au compostage des déchets verts. Ces installations pourront être propres à la parcelle ou être mutualisées avec d'autres parcelles.

ARTICLE AU1. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU1. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La zone AU1 est soumise à des servitudes relatives au transport de gaz et d'énergie électrique.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En dehors des sous-secteurs AU1c et AU1h, l'implantation des constructions doit être parallèle aux voies et emprises publiques, ou selon l'alignement général dans le cas de voies courbes.

En cas de retrait, la distance minimale de retrait est de :

- 2 mètres en zone AU1a,
- 3 mètres en zone AU1b,
- 1 mètre dans le sous-secteur AU1c,
- 1 mètre dans le sous-secteur AU1h.

En cas de retrait, les dépôts de matériels sont interdits sur la distance entre l'espace public et l'implantation du bâtiment.

ARTICLE AU1. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, les dépôts de matériels ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être intégrés dans un espace clos limitant leur impact visuel depuis l'espace public. Cette clôture devra être opaque. Elle pourra être végétale.

Pour les constructions de bureaux ou d'hôtel comportant des baies, les façades concernées devront respecter une marge de recul minimal de 8 mètres.

ARTICLE AU1. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions de bureaux ou d'hôtel implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimal de  $L=H/2$  avec un minimum de 4 mètres si la façade comporte des baies.

### ARTICLE AU1. 9 - EMPRISE AU SOL

En AU1a, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie de la parcelle.

En AU1b, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60 %** de la superficie de la parcelle.

En AU1c et AU1h, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **70 %** de la superficie de l'îlot foncier (Cf. définition de « l'îlot » en annexe 1 – Lexique).

### ARTICLE AU1. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, est mesurée à partir du sol fini de l'espace public jusqu'à l'acrotère de la construction.

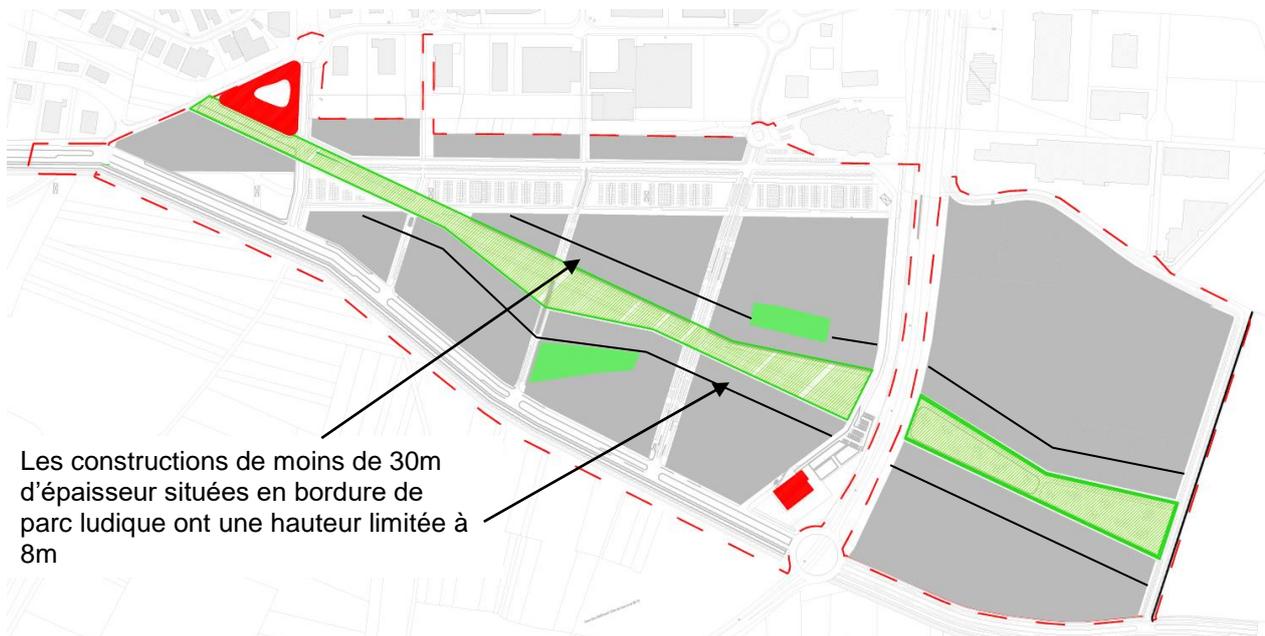
Les installations techniques présentes en toiture doivent être intégrées à l'enveloppe du bâtiment.

La hauteur maximale est fixée à 16 mètres.

En AU1a, une hauteur maximale de 20 m est autorisée pour des constructions à destination de bureaux et d'hôtels.

En AU1h, une hauteur maximale de 22 m est autorisée pour des constructions à destination d'hébergement hôtelier.

En bordure du parc ludique comme indiqué dans le schéma ci-après, la hauteur maximale des constructions de moins de 30m de profondeur ne pourra pas dépasser 8 mètres.



Sur les voiries publiques, la ligne de ciel des constructions devra être régulière: les différences de hauteur entre les constructions sont autorisées à condition qu'une transition soit aménagée entre ces différences de hauteur. Les décrochés sont interdits.

#### **Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Leur hauteur, mesurée au-dessus du sol naturel, n'est pas réglementée.

## ARTICLE AU1. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les autres modes d'occupation du sol 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 et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Des formes architecturales nouvelles et utilisations de nouveaux matériaux pourront être autorisées.

Leur orientation et leur conception doivent être réfléchies pour permettre de faciliter le recours aux énergies renouvelables.

Le niveau du rez-de-chaussée doit être le plus près possible du terrain naturel.

### Parements

Les matériaux des constructions devront être durables et respectueux de l'environnement (bois, terre crue ou cuite, brique, pierre ponce, béton de chanvre ou béton cellulaire ou autres matériaux innovants...).

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

Les façades enduites sont interdites.

Les façades végétales sont autorisées.

### Couleur

Les nuances du gris foncé au blanc sont imposées à la périphérie des îlots fonciers (Cf. définition de l'îlot en annexe 1 – Lexique) sauf pour les matériaux écologiques tels que le verre, la brique, le bois,... En zone AU1c, les façades en intérieur d'îlot peuvent respecter l'identité visuelle de chaque enseigne.

### Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets et autres installations techniques doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Les antennes paraboliques, les climatiseurs et les installations techniques doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

Les activités de stockage doivent être intégrées dans un espace clos afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

### Toitures

Les toitures destinées au stationnement doivent être protégées par une couverture dont l'architecture doit être en cohérence avec celle de la construction qu'elle couvre. Elle peut être légère (type ombrière) ou supporter des panneaux photovoltaïques.

Les appareils techniques en toiture ne devront être visibles ni depuis l'espace public où les bâtiments sont adressés, ni depuis le rez-de-chaussée des bâtiments voisins.

Les toitures végétales sont autorisées.

### Clôtures et limites de parcelles

Lorsque les limites parcellaires ne sont pas assurées par la façade d'une construction, des clôtures

peuvent être installées, à condition qu'elles soient accompagnées d'une bande végétalisée telle que décrite dans l'article 13, uniquement interrompue aux accès.

Les clôtures doivent être ajourées. L'usage du treillis soudés est proscrit sur les voies et emprises publiques. Les clôtures sur muret sont interdites. La hauteur des clôtures devra être de :

- 1,5 mètre pour les clôtures donnant sur l'espace public,
- 2,5 mètres pour les clôtures en limite séparative.

Les clôtures des espaces clos dédiés au stockage éventuel devront être opaques. Les matériaux précaires (type tôle ondulée, l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts ...) sont interdits. Le bois ou les grillages végétalisés sont autorisés.

#### Enseignes et panneaux publicitaires

Les enseignes individuelles sur mât sont proscrites.

### ARTICLE AU1. 12 - STATIONNEMENT

L'article AU1.12 déroge à l'annexe 2 du règlement sur le point « II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction ». En revanche, le point « I - Dimensions des places et des voies d'accès » reste applicable.

Les prescriptions spécifiques à la zone AU1 sont les suivantes :

Les besoins en stationnement doivent être satisfaits à l'échelle de la zone réglementaire AU1 par principe de mutualisation selon les ratios ci-dessous. Un parc de stationnement mutualisé est défini par la mise en commun de places de stationnement à usage de plusieurs constructions, dans un espace traité de manière homogène et sans clôtures.

Le parc énergétique est un parc de stationnement mutualisé qui peut être utilisé pour satisfaire une partie des besoins en stationnement des opérations de la zone AU1c et AU1a.

#### Ratios minimums de stationnement par fonction :

- Activités tertiaires :
  - 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Stationnement des 2 roues motorisés et/ou non motorisés : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités industrielles, artisanat, entrepôts :
  - Une surface de 45% de la surface de plancher affectée aux activités industrielles.
  - Une surface de 30% de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.
  - Une surface de 10% de la surface de plancher affectée aux activités de d'entrepôts.
  - Stationnement des 2 roues motorisés et/ou non motorisés : 1 place pour 2,5 emplois.
- Opérations commerciales :
  - Une surface de 50% pour une surface commerciale inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.
  - 1 place de stationnement par tranche de 35m<sup>2</sup> de surface de vente pour les surfaces commerciales égales ou supérieures à 1000m<sup>2</sup>.
  - Stationnement des 2 roues motorisés et/ou non motorisés : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Hébergement hôtelier
  - 1 place pour 2 chambres.

- Stationnement 2 roues motorisés et/ou non motorisés: 0,3 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Equipements et services publics ou privés:
  - 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Stationnement 2 roues motorisés et/ou non motorisés: 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En zone AU1c et AU1h, les stationnements devront être organisés, par ordre de priorité :

- en souterrain,
- en extérieur mutualisés à l'échelle de l'îlot (Cf. définition de l'îlot en annexe 1 – Lexique),
- en toiture [...].

#### Places de stationnement pour voitures électriques

L'article 57 de la loi Grenelle 2 prévoit que « Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place ».

#### ARTICLE AU1. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En AU1a, la surface totale des espaces libres doit être au moins la moitié de la superficie de la parcelle.

En AU1b, la surface des espaces libres doit représenter au moins 40% de la superficie de la parcelle.

En AU1c et AU1h, la surface des espaces libres doit représenter au moins 30% de la superficie de la parcelle.

#### Pleine terre (Cf. définition de « pleine terre » en annexe 1 – Lexique)

Les espaces libres équivalents de pleine terre devront représenter au minimum :

- 15 % de la surface de la parcelle en AU1a,
- 30 % de la surface de la parcelle en AU1b,
- 20 % de la surface de la parcelle en AU1c,
- 5 % de la surface de la parcelle en AU1h.

La végétalisation des espaces libres de la parcelle sera réalisée par :

- le traitement des stationnements en extérieur, selon un ratio de 1 arbre pour 4 places de stationnement et 4m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre pour 1 place de stationnement ;
- le traitement des limites de propriété, quand elles ne sont pas déjà occupées par une construction, par une bande de pleine terre végétalisée à raison de 1 arbre tige pour 8 mètres linéaires de clôture, suivant le linéaire des limites de propriété, uniquement interrompue par les accès à la parcelle ;
- le traitement des cheminements piétons ;
- la végétalisation des toitures ;
- la végétalisation des autres espaces libres.

En zone AU1a, la surface de végétalisation sera répartie en priorité sur le traitement du stationnement en extérieur et le traitement des limites de propriétés par une bande végétalisée de 2 mètres de large, suivant les dispositions précitées.

En zone AU1b, la surface de végétalisation sera répartie en priorité sur le traitement du stationnement en extérieur et le traitement des limites de propriétés par une bande végétalisée de 3 mètres de large suivant les dispositions précitées. Les plantations se feront au minimum dans les conditions suivantes : 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre de pleine terre.

En zone AU1c et AU1h, la surface de végétalisation sera répartie en priorité sur le traitement du stationnement en extérieur, l'accompagnement des cheminements piétons et les toitures végétalisées.

La distance de cohabitation entre les arbres et les réseaux, les ouvrages particuliers tels que les regards, les chambres, les armoires ou les vannes devra être modulée afin d'éviter toute dégradation des réseaux et des installations connexes par les systèmes racinaires des arbres plantés, ainsi que toute intervention ultérieure à proximité des ouvrages cités précédemment.

Les essences à enracinement puissant ainsi que celles susceptibles de produire une masse importante de racines, seront exclues. Les essences proscrites sont notamment :

- Acer saccharinum (érable argenté),
- Ailanthus altissima (ailante),
- Platanus x acerfolia (platane),
- Populus alba (peuplier blanc),
- Populus x canescens (peuplier grisard),
- Populus nigra italica (peuplier d'Italie),
- Populus tremula (peuplier tremble),
- Pterocarya fraxinifolia (ptérocaryer du Caucase),
- Sophora japonica (sophora du japon),
- Taxodium distichum (cyprès chauve)

#### Espace paysager remarquable

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable », les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont destinés à être ouverts, végétalisés et à accueillir des usages de loisirs. Ils peuvent accueillir des installations liées aux loisirs de plein air tels que des terrains de jeux, des structures légères liées à des usages de loisirs, sportifs ou démonstratifs de pratiques écologiques et durables.

### **III- Possibilité maximale d'occupation du sol**

#### ARTICLE AU1. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

## Règlement de la zone AU2

Il s'agit de la zone d'extension du bourg destinée à être urbanisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

~~Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.~~

## I- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

~~Toutes constructions sauf celles indiquées à l'article 2.~~

~~Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article AU2-2 ci-dessous sont interdites~~

~~Toutes les constructions dans les zones non aedificandi de 75-50 m comptées à partir de ~~la~~-l'axe de la RD 19 reportée sur le plan de zonage.~~

Les dispositions de l'article AU2-2 ne permettent pas de déroger à cette interdiction

### ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

~~Les constructions-programmes à usage de logements, services, petites activités sous réserve que ceux-ci soient conformes à la qualité paysagère et architecturale du site concerné~~

~~Les commerces dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> sous réserve que ceux-ci soient conformes à la qualité paysagère et architecturale du site concerné~~

~~Les équipements d'infrastructures s'ils sont nécessaires à la sécurité, à l'installation, à l'extension ou à l'entretien des divers réseaux ou s'ils sont nécessaires à la desserte de la zone.~~

~~Les kiosques sous réserve que ceux-ci soient conformes à la qualité paysagère et architecturale du site concerné~~

~~Les bassins de stockage des eaux pluviales s'ils font l'objet d'une composition paysagère spécifique~~

~~Les affouillements et exhaussements de sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés dans le secteur~~

~~Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un paysagement végétal et d'une bonne intégration au paysage urbain~~

~~Les constructions et installations à vocation d'équipements publics, de services publics ou d'intérêt collectif~~

-

~~L'urbanisation future de la zone sera possible après révision ou modification du PLU.~~

## II- Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE AU2 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

~~Non réglementé~~

~~Les accès~~

~~Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.~~

### ARTICLE AU2 4 - LES CONDITIONS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

~~Non réglementé~~

~~Alimentation en eau potable~~

~~Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.~~

Eaux usées

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Conformément au schéma directeur d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du schéma directeur d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération. Il peut être soumis à un pré-traitement.

Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés par Cœur d'Essonne Agglomération annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives).

ARTICLE AU2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la distance minimale de retrait est de 2,503 mètres minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou retrait.

En cas de retrait, la longueur de la construction doit être égale à la moitié de la hauteur de chaque façade qui compose la construction ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 4m si la façade comporte des baies vues.

La longueur de la construction doit être égale au quart de la hauteur de chaque façade qui compose la construction ( $L=1/4H$ ) avec un minimum de 2,50 m si la façade ne comporte pas de baie vue.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle. La longueur de la construction doit être égale à la moitié de la hauteur de chaque façade qui compose la construction ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 5m .

Les bâtiments annexes de type abris de jardin d'une surface inférieure à 5m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3.5m au faitage ou à l'acrotère peuvent être implantés en limite de fond de parcelle ou en retrait. En cas de retrait, la longueur de la construction doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 2m.

ARTICLE AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Lorsque deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul.

La marge de recul doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3m si la façade comporte des vues.

La marge de recul doit être égale au quart de la hauteur de la façade ( $L=H/4$ ) avec un minimum de 2m si

la façade ne comporte pas de vue.

#### ARTICLE AU2 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

#### ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

La hauteur maximum est de 12m.

La hauteur des constructions, est mesurée à partir du sol fini de l'espace public existant ou projeté jusqu'au faitage ou à l'acrotère de la construction.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.

Les ouvrages techniques, les cheminées et autres éléments de superstructure (dispositifs de production d'énergies renouvelables, ascenseurs...) peuvent dépasser la hauteur de 12 m pour des raisons techniques mais doivent faire l'objet d'une intégration architecturale

Sur toute la zone, une bonification de 10 % de la hauteur maximale établie à 12m peut être accordée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique au sens de l'article R 111-21 du code de la construction et de l'habitation. Le décret n°2016-856 du 28/06/2016 fixe les conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L 151-28 du Code de l'urbanisme.

#### ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

Rappel : en application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation d'un terrain à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région (chalet montagnard, maisons à colombage...) et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés

Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect esthétique de qualité

Sont interdits:

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings,

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels présents sur la ville.

Une harmonie devra être créée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.

Les toitures sont principalement à 2 versants mais des toitures à une pente sont possibles, Leur pente sera comprise entre 30° et 45°.

Les toitures à 3 versants pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues ou espaces publics.

Les toitures des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être des toitures terrasses ou à une seule pente.

Les annexes et les vérandas :

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

En cas de toiture à pente, elles peuvent être à une seule pente. Le degré de pente peut être différent de la construction principale.

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m<sup>2</sup>) pour les constructions principales et de toiture zinc ou de tuiles plates petits moule pour les annexes.

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé, le rouge trop vif et le flammé trop marqué sont interdits.

Les percements en toiture devront s'intégrer à l'architecture générale du bâtiment.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Sont interdits:

- les toitures terrasses (excepté pour les constructions annexes et pour les équipements publics ou privés, ou d'intérêt collectif), les toitures à la Mansart.
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions.
- les couvertures présentant l'aspect de tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment, ou de tuiles mécaniques grand moule rouge, losanges ou non.

Les constructions annexes:

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture.

Les clôtures

Un grand soin doit être apporté au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage environnant.

Lorsque le bâti n'est pas continu, la clôture doit assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement sauf pour les équipements publics ou privés ou d'intérêt collectif qui pourront proposer

certaines espaces ouverts sans clôture. Une harmonie doit être assurée avec les clôtures existantes sur les propriétés voisines ce qui n'exclut pas une différenciation subtile.

Les clôtures sur rue ou en vis-à-vis d'une emprise publique feront une hauteur maximale de 2m.

Dispositions particulières :

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives):

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, enduit ciment gris.

- les clôtures PVC

Les dispositifs utilisant les énergies renouvelables :

Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture.

Ils seront posés:

- sur les constructions annexes, abris de jardins, garages

- en façade ou en toiture.

S'ils sont posés en toiture :

Ils devront être intégrés dans le plan des versants des toitures ou inclinés sur les toitures terrasses des constructions annexes.

Ils devront être localisés de manière à assurer la meilleure intégration esthétique possible :

Soit en ligne continue le long et sur le haut du faitage en dehors des dépassées de toiture

Soit en ligne continue sur les dépassées de toiture le long des planches de rive (à l'exception des dépassées de toiture situées à l'égout de toiture) le long de l'égout du toit

Soit sur chaque côté, en continu de manière horizontale

Soit en respectant la composition générale des ouvertures de façade

Les dispositifs extérieurs (notamment les antennes paraboliques, les pompes à chaleur et les climatiseurs, etc...)

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

## ARTICLE AU2 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

L'annexe 2 du PLU n'est pas applicable dans la zone AU2. Les règles applicables sont les suivantes :

### I - Dimensions des places et des voies d'accès :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes :

• Stationnement général :

longueur de la place : - 5,00 mètres

largeur de la place : 2,50 mètres ;

• Stationnement handicapé :

longueur : 5,00 mètres

largeur : 3,30 mètres

Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.

## **II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction**

### **Dispositions générales**

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être prévues et réalisées dans des lieux sécurisés. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface minimum de 3 m<sup>2</sup>.

### **Règles applicables aux constructions à usage de logement :**

1 place par logement pour les T1, 2 places par logement à partir du T2

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier le plus proche.

Des aires de stationnement pour les deux roues et les voitures d'enfants doivent être prévues. Leur accès doit être aisé.

Stationnement des 2 roues : minimum 0.75 m<sup>2</sup> pour les T1 et T2 et minimum 1.5m<sup>2</sup> à partir du T3

#### Exception

En application de l'article L 123-1-13 du Code de l'urbanisme pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il ne sera pas demandé plus d'une place par logement.

### **Règle applicable aux constructions à usage de logement seniors**

1 place pour 3 logements seniors

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation des équipements infrastructures ne sont pas assujettis aux dispositions de cet article.

#### Places de stationnement pour voitures électriques

L'article 57 de la loi Grenelle 2 prévoit que « Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un

véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place ».

#### ARTICLE AU2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

Les cœurs d'îlots devront être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> d'espace libre. Différentes strates de végétations devront être représentées dans le projet de paysage.

Les parkings extérieurs devront être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> de parking (places de stationnement et allées de desserte comprises).

Une surface de pleine terre correspondant à 15 % minimum de l'unité foncière est exigée sauf pour les parcelles comprenant au moins un équipement d'intérêt collectif et service public. ~~équipement public ou d'intérêt général.~~

Espace paysager remarquable :

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable », les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont destinés à être ouverts, végétalisés et à accueillir des usages de loisirs. Ils peuvent accueillir des installations liées aux loisirs de plein air tels que des terrains de jeux, des structures légères liées à des usages de loisirs, sportifs ou démonstratifs de pratiques écologiques et durables.

### **III- Possibilité maximale d'occupation du sol**

#### ARTICLE AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

#### ARTICLE AU 2 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

##### **Caractéristiques thermiques et énergétiques**

Conception bioclimatique

Le Bbio, ou Besoin Bioclimatique, représente l'efficacité énergétique du bâti. Pour l'améliorer, les efforts doivent porter sur la compacité, les performances de l'isolation et de l'étanchéité à l'air, le traitement des ponts thermiques, l'optimisation des surfaces vitrées (au sud plutôt qu'au nord par exemple), les protections solaires.

Les constructions neuves doivent justifier d'un Bbio inférieur aux seuils définis ci-après pour chaque typologie :

<u>Typologies</u>	<u>Bbio max *</u>
<u>Maisons individuelles</u>	<b><u>49,6</u></b>
<u>Logements collectifs</u>	<b><u>57.6</u></b>
<u>Groupe scolaire</u>	<b><u>66</u></b>
<u>Crèche</u>	<b><u>88</u></b>
<u>Equipement sportif</u>	<b><u>113,6</u></b>
<u>Cabinet médical</u>	<b><u>124,8</u></b>

\*Les seuils visés sont calculés par rapport au Bbiomax de la RT2012- 20% pour la zone de projet considérée.

### **Performance énergétique**

Les constructions neuves doivent justifier l'atteinte de performances énergétiques se traduisant par une consommation en énergie primaire inférieure au seuil fixés ci-après :

<u>Typologies</u>	<u>Consommation maximum en énergie primaire pour les constructions neuves*</u>
<u>Maisons individuelles</u>	<u>35 kWhEP/m<sup>2</sup>.an</u>
<u>Logements collectifs</u>	<u>40 kWhEP/m<sup>2</sup>.an</u>
<u>Groupe scolaire</u>	<u>77 kWhEP/m<sup>2</sup>.an</u>
<u>Crèche</u>	<u>67 kWhEP/m<sup>2</sup>.an</u>
<u>Equipeement sportif</u>	<u>134 kWhEP/m<sup>2</sup>.an</u>
<u>Cabinet médical</u>	<u>109 kWhEP/m<sup>2</sup>.an</u>

\*Les seuils visés sont calculés par rapport au Cepmax de la RT2012- 30% pour la zone de projet considérée.

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou de récupération locales.

Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique...

### **Gestion des eaux pluviales**

Pour toute construction nouvelle, des prescriptions tenant compte des capacités d'absorption et d'évacuation des eaux pluviales peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement. Les dispositions à prendre doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques et de l'occupation du sous-sol, des caractéristiques constructives et de la vulnérabilité des bâtiments existants conservés sur le terrain ou contigus au terrain, ainsi que des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau satisfaisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau utilisant des techniques alternatives de maîtrise des eaux pluviales. Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés. La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Mis en fo

### **Ordures ménagères**

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Le « règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés » de Cœur d'Essonne Agglomération devra être respecté.

De plus, toute construction devra prévoir les installations nécessaires au compostage des déchets verts. Ces installations pourront être propres à la parcelle ou être mutualisées avec d'autres parcelles.

Mis en fo



## **Règlement de la zone AU3**

Il s'agit de l'emprise de la base aérienne 217 destinée à être urbanisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.



## **I- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### ARTICLE AU3 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions sauf celles indiquées à l'article 2.

Toutes les constructions dans les zones non aedificandi de 75 m comptées à partir de la RD 19 et de la RD 132 reportées sur le plan de zonage.

### ARTICLE AU3 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à la condition qu'elles respectent les conditions suivantes :

La signature du CRSD

La prise en compte du projet de maraîchage et d'élevage

L'étude générale d'aménagement sur la partie nord de la base y compris l'articulation avec Val Vert

La desserte en transport

## **II- Conditions de l'occupation du sol**

### ARTICLE AU3 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

### ARTICLE AU3 4 - LES CONDITIONS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé

### ARTICLE AU3 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

### ARTICLE AU3 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, la distance minimale de retrait est de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

### ARTICLE AU3 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance minimale de retrait est de 4 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

### ARTICLE AU3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

### ARTICLE AU3 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

### ARTICLE AU3 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU3 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

ARTICLE AU3 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU3 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

**III- Possibilité maximale d'occupation du sol**

ARTICLE AU3 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

## **Règlement de la zone AUe**

Il s'agit de la zone permettant d'accueillir la Cité Val Vert destinée à être urbanisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.



## **I- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions sauf celles indiquées à l'article AUE 2.

### **ARTICLE AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisées sous conditions : les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

## **II- Conditions de l'occupation du sol**

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

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

Les accès directs aux parcelles depuis la voie soumise à l'emplacement réservé de la future LCE et la RD 19 sont interdits.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les constructions projetées doivent comporter des accès réservés aux piétons et deux non motorisés, indépendants des accès véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques à mobilité réduite.

### **ARTICLE AUE 4 - LES CONDITIONS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Conformément au schéma directeur d'assainissement du Val d'Orge, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

#### ***Eaux usées :***

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du schéma directeur d'assainissement du Val d'Orge. Il peut être soumis à un pré-traitement.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles L. 640 et L. 641 du Code Civil).

L'infiltration naturelle des eaux pluviales sera favorisée autant que possible.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées seront rejetées dans le réseau d'assainissement pluvial selon les règles ci-dessous :

- Pour les eaux pluviales de toiture, celles-ci seront rejetées selon un débit maximal de 1 l/s/ha, la surface prise en compte étant la totalité des surfaces bâties mesurée en plan. Pour les surfaces bâties inférieure à 2000 m<sup>2</sup>, ce débit sera fixé forfaitairement à 0,2 l/s. Le dispositif de régulation sera soumis à agrément. Le volume de stockage en toiture sera calculé pour une pluie de projet d'occurrence 20 ans et pour un coefficient de ruissellement de 1. La profondeur du fil d'eau au(x) point(s) de rejet(s) ne pourra pas être supérieur à 40 cm par rapport au niveau du sol fini.
- Pour les eaux pluviales provenant des autres surfaces, il ne sera pas demandé de dispositif de stockage et de régulation du débit de rejet. La profondeur du fil d'eau au(x) point(s) de rejet(s) ne pourra pas être supérieur à 40 cm par rapport au niveau du sol fini.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales et la réutilisation de ces eaux (arrosage, nettoyage, etc.) sera encouragée.

Dans les zones d'aléa des argiles (Cf. carte des aléas en annexe 7a du dossier PLU), les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites.

#### Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés par la CAVO annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives).

#### Energies

Les constructions devront suivre les principes de l'architecture bioclimatique et être certifiées HQE. Conformément à la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie, lorsqu'il existe des périmètres prioritaires de raccordement à des réseaux de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire et situé à l'intérieur de ces périmètres.

**Le recours aux énergies renouvelables et à la cogénération est encouragé.**

#### Ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets ménagers du Val d'Orge. Toute construction devra prévoir les locaux et installations nécessaires au tri des déchets ménagers et au compostage des déchets verts. Ces installations pourront être propres à la parcelle ou être mutualisées avec d'autres parcelles.

### ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, la distance minimale de retrait est de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

### ARTICLE AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées à l'alignement par rapport aux limites séparatives ou en retrait. Lorsqu'une construction est implantée en retrait, la marge minimum sera fixée à 4 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70% de la surface de superficie du terrain.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est fixée à 28 mètres

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Des formes architecturales nouvelles et utilisations de nouveaux matériaux pourront être autorisées. Le niveau du rez-de-chaussée doit être le plus près possible du terrain naturel.

Parements

Les matériaux des constructions devront être durables et respectueux de l'environnement (bois, terre crue ou cuite, brique, verre, pierre ponce, béton de chanvre ou béton cellulaire ou autres matériaux innovants...).

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

Afin d'éviter les risques de collision aviaire, l'usage de matériaux verriers réfléchissants en façade est proscrit.

Les façades enduites sont interdites.  
Les façades végétales sont autorisées.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets et autres installations techniques doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

Toitures

Les appareils techniques en toiture ne devront être visibles ni depuis l'espace public où les bâtiments sont adressés, ni depuis le rez-de-chaussée des bâtiments voisins.

Les toitures végétales sont autorisées.

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT

L'article AUE déroge à l'annexe 2 du règlement sur le point « II - Nombre de places à réaliser par

catégorie de construction ». En revanche, le point « I - Dimensions des places et des voies d'accès » reste applicable.

Les prescriptions spécifiques à la zone AUe sont les suivantes :

Les besoins en stationnement doivent être satisfaits selon les ratios suivants :

- 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Stationnement 2 roues motorisés et/ou non motorisés: 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### ARTICLE AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface totale de ces espaces libres doit représenter au moins 30% de la superficie de la parcelle. Tous les espaces libres ainsi que les aires de stationnement devront être aménagés et végétalisés. Ces aménagements devront largement faire appel aux plantations (arbres, arbustes, pelouses...) locales, peu invasives et nécessitant peu d'entretien. L'aménagement des aires de stationnement et de circulation automobile devra permettre de limiter les emprises imperméables et l'impact visuel des surfaces dévolues à l'automobile comme mentionné à l'article AUe.12.

Au moins 15% de la surface totale de la parcelle devra être en pleine terre et végétalisée. Les espaces verts qui ne peuvent être réalisés en pleine terre seront compensés par la réalisation de toitures végétalisées (Cf. définition de « pleine terre » en annexe 1 – Lexique).

La distance de cohabitation entre les arbres et les réseaux, les ouvrages particuliers tels que les regards, les chambres, les armoires ou les vannes devra être modulée afin d'éviter toute dégradation des réseaux et des installations connexes par les systèmes racinaires des arbres plantés, ainsi que toute intervention ultérieure à proximité des ouvrages cités précédemment.

Les essences à enracinement puissant ainsi que celles susceptibles de produire une masse importante de racelles, seront exclues. Les essences prosrites sont notamment :

- Acer saccharinum (érable argenté),
- Ailanthus altissima (ailante),
- Platanus x acerfolia (platane),
- Populus alba (peuplier blanc),
- Populus x canescens (peuplier grisard),
- Populus nigra italica (peuplier d'Italie),
- Populus tremula (peuplier tremble),
- Pterocarya fraxinifolia (ptérocaryer du Caucase),
- Sophora japonica (sophora du japon),
- Taxodium distichum (cyprès chauve)

### **III- Possibilité maximale d'occupation du sol**

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

Non réglementé

## **Règlement de la zone AUI**

Cette zone recouvre le secteur d'extension de la zone d'activités de La Tremblaie. Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil d'activités économiques, artisanales, industrielles, logistiques et de services.

### **I- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

Les forages

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, de résidus urbains, de ferrailles ou de dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées

#### **ARTICLE AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions mentionnées ci-dessous sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation :

- Les constructions à usage d'activités économiques : industrielles, artisanales, bureaux
- Les constructions destinées aux activités hôtelières et de restauration
- Les constructions destinées aux activités commerciales à condition que la surface affectée au commerce (surface de vente) n'excède pas 500 m<sup>2</sup> par établissement autonome.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations
- Les installations et constructions liées et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

### **II- Conditions de l'occupation du sol**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères avec en impasse une possibilité de retournement. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'organisation des constructions doit permettre l'accueil et la manœuvre de tout véhicule sans débordement sur la voie publique.

**La réalisation et l'aménagement des voiries et des accès doit prendre en compte les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation.**

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Conformément au schéma directeur d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération, le mode d'assainissement est de mode séparatif.

*Eaux usées :*

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect du schéma directeur d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération. Il peut être soumis à un pré-traitement.

*Eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles L.640 et L.641 du code civil).

L'infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront essentiellement infiltrées dans les terrains régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

L'assainissement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération à laquelle la commune est membre.

*Eaux souterraines :*

Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones d'aléa des argiles, Cf. carte des aléas en annexe 7a du dossier PLU, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites. Par ailleurs, les constructions devront suivre les recommandations présentes dans la fiche informative sur les constructions en terrain argileux en ile de France présente en annexe 7a.

Desserte électrique, desserte téléphonique et câblage

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) doivent être enterrés depuis le domaine public jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires. Pour les réseaux numériques se référer aux cahiers de prescriptions réalisés par Cœur d'Essonne Agglomération annexés au dossier de PLU (7.3 annexes informatives)

Ordures ménagères

Toute construction nouvelle à destination d'activité économique doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets de Cœur d'Essonne Agglomération. Chaque entreprise doit souscrire un contrat pour la gestion de ses déchets autres que ménagers ou assimilables.

ARTICLE AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

**Les constructions doivent être implantées de manière à ce que soient respectés les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

- Constructions implantées en-vis-à-vis de la piste événementielle

Les constructions implantées le long des pistes bénéficieront d'une visibilité exceptionnelle depuis celles-ci. Afin de valoriser cette visibilité, la distance de retrait est de 3 m minimum par rapport à la bande écologique.

Le retrait imposé peut être plus important en fonction de la nature des constructions et de leur destination ou sous-destination reposant sur des réglementations spécifiques imposées aux entreprises.

- Constructions implantées le long d'une voie structurante

Pour les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 10 mètres, la distance de retrait est de 5 mètres minimum par rapport à la voie.

Pour les constructions dont la hauteur maximale excède 10 mètres, la distance de retrait est de 15 mètres minimum par rapport à la voie.

- Constructions implantées le long d'une voie secondaire

La distance de retrait est de 5 mètres minimum par rapport à la voie.

ARTICLE AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Les constructions doivent être implantées de manière à ce que soient respectés les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance est de 3 mètres minimum.

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

**Les constructions doivent être implantées de manière à ce que soient respectés les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation.**

ARTICLE AUI 9 - EMPRISE AU SOL

**Les constructions doivent être implantées de manière à ce que soient respectés les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :**

L'emprise au sol des constructions est fixée à 60 % de la parcelle.  
Une bonification d'emprise au sol à hauteur de 20 % maximum peut être autorisée en cas d'exemplarité énergétique de la construction conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions est fixée à **20 mètres**.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les antennes.

ARTICLE AUI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et les autres modes d'occupation du sol 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 et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**L'aspect extérieur des constructions et le traitement des clôtures doit être en cohérence avec les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation.**

ARTICLE AUI 12 - STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose à l'occasion :

- des constructions nouvelles,
- des extensions de constructions existantes,
- des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Par ailleurs doivent être créées sur les parcelles des espaces de taille suffisante pour l'accueil des poids lourds en stationnement ou en attente.

## **Nombre de places à réaliser par catégorie de construction**

### **Dispositions générales**

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Construction à usage de bureaux (publics ou privés) :**

1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Stationnement des 2 roues : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*

Une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A partir de 2 500 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher, doivent être réservés sur les parcelles privées les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

### **Construction à usage commercial :**

Une aire de livraison pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

A partir de 500 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher ; Doivent être réservés sur les parcelles privées les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention

Une surface de 30 % pour une surface commerciale inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les surfaces commerciales égales ou supérieures à 1 000m<sup>2</sup>.

Stationnement des 2 roues : pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher une place pour dix employés.

### **Construction à usage d'hébergement hôtelier :**

1 place pour 5 chambres

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des deux roues, vélomoteurs et motos.

A partir de 150 chambres, doivent être réservés sur les parcelles privées les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention

### **Construction à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts :**

Une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A partir de 1 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher, doivent être réservés sur les parcelles privées les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention

Chaque opération doit satisfaire sur sa parcelle à ses propres besoins en stationnement. Notamment, pour les entrepôts et, en fonction des besoins et modes de fonctionnement, des places de stationnement poids-lourds seront prévues à l'entrée du lot, hors clôture et hors emprise publique de voirie.

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs parcelles les surfaces nécessaires au stationnement en général et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier.

La surface affectée au stationnement doit être égale à 10% de la surface de plancher.

Stationnement des 2 roues : une place pour dix employés.

## **ARTICLE AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Les espaces libres doivent être aménagés de manière à ce que soient respectés les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation.**

Afin de renforcer au maximum les possibilités de développement de la biodiversité et le développement des écosystèmes, un minimum de 25 % d'espaces verts est imposé sur chaque parcelle dont 15 % minimum d'espace de pleine terre.

Un coefficient d'intérêt écologique de ces différents dispositifs est établi en fonction de leur valeur écologique, et exprimé dans le tableau qui suit.

	Coefficient d'intérêt écologique
Espaces végétalisés en pleine terre	1
Zones humides	1
Aires minérales perméables	0,3
Murs de clôture et de soutènement verts	0,5
Façades vertes	0,5
Cultures surélevées	0,5
Toitures vertes	0,7

Ce coefficient sera variable en fonction de la nature du projet. Chaque projet offre des possibilités différentes pour favoriser le développement de la biodiversité. Il sera privilégié les dispositifs agrandissant les surfaces de végétation au sol, tels que jardins en pleine terre et zones humides. Ensuite d'autres dispositifs comme les aires minérales perméables, toitures et façades vertes pourront être pris en compte.

Sont par ailleurs interdites les essences qui favorisent la reproduction des chenilles processionnaires : pins, cèdres, chênes.

### III- **Possibilité maximale d'occupation du sol**

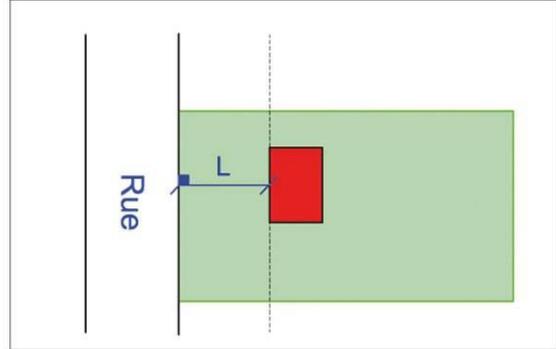
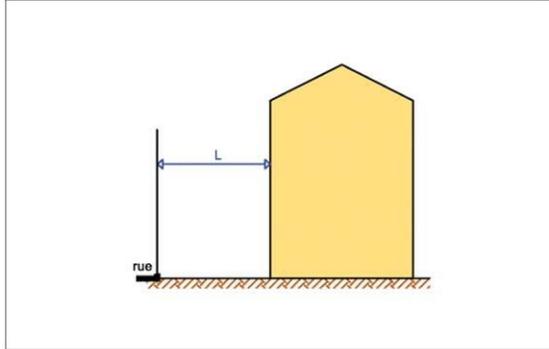
#### ARTICLE AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

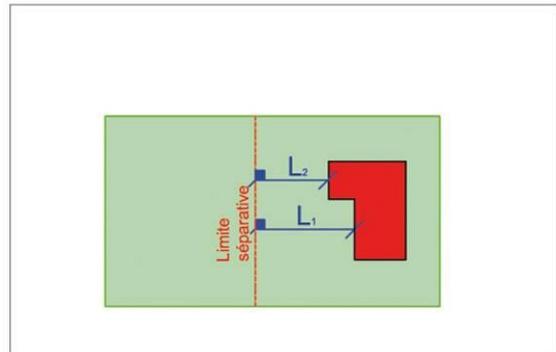
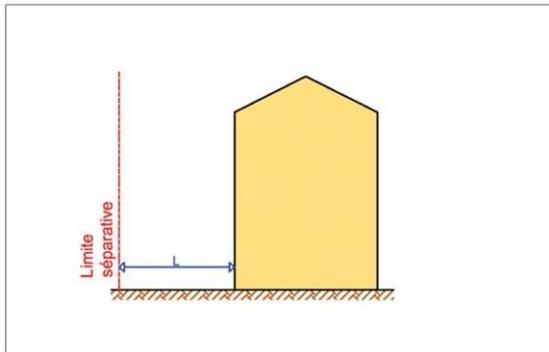
## ANNEXE 1 : Lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés ou non dans le présent règlement

Modalité de calcul de la longueur (L)

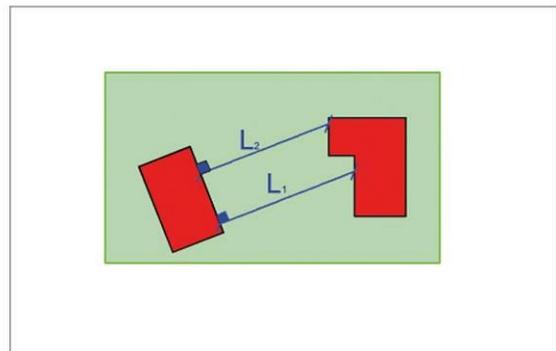
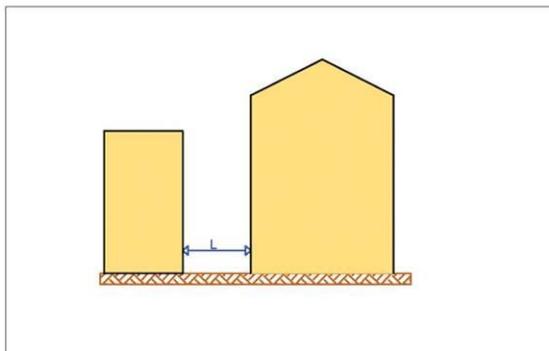
Pour l'application de l'article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques :



Pour l'application de l'article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives:



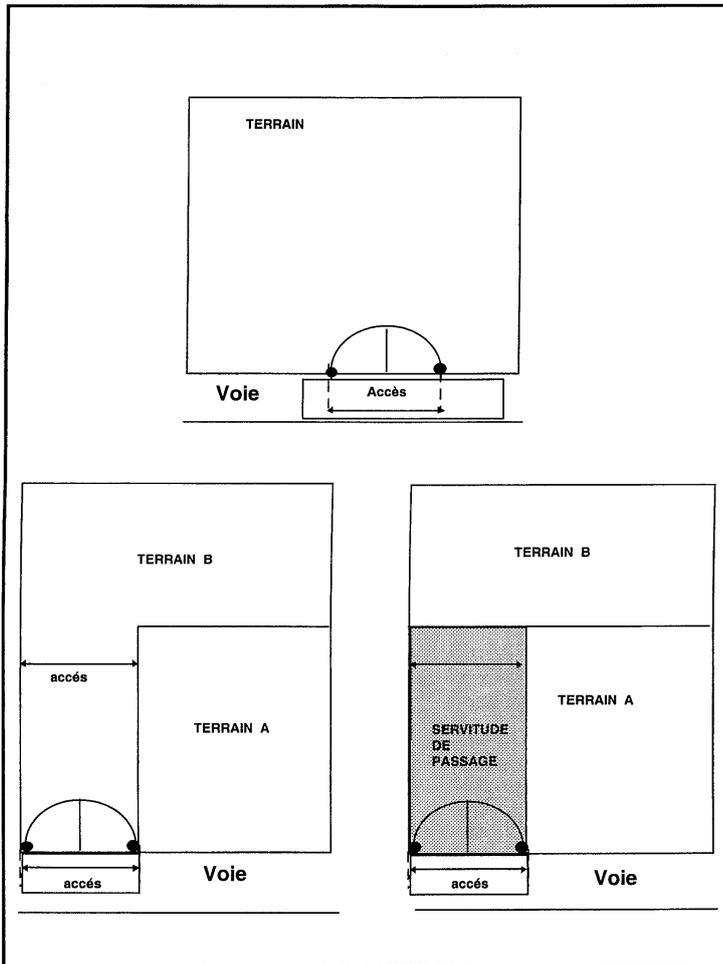
Pour l'application de l'article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres:



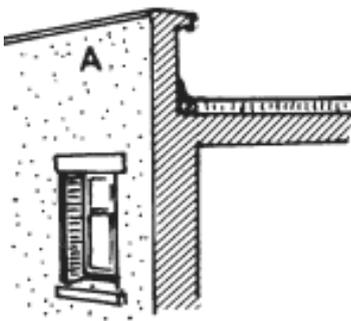
**Accès et voie nouvelle :**

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir une ou plusieurs propriétés distinctes.



**Acrotère :** muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



**Affouillement de sol :** Ravinement de terrain par l'action de l'eau

**Alignement par rapport aux voies :**

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique

**Arbre à haute tige :**

Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches

partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le huppier.

**Aménagement et installation extérieure :**

Il s'agit des aménagements et installations de plein air à vocation d'équipement ou de loisirs : aire de jeux...

**Auvent :** Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc...

**Balcon :**

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie\* sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

**Bâtiment :**

Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment\*, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

**Bâtiment principal :**

Est considéré comme bâtiment\* principal, une construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment\* le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Clôture :**

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,... etc.) ou de plantation de végétaux (haie), qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

**Combles :**

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment

**Construction :**

Tout assemblage solide et durable de matériaux

**Construction annexe :**

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction adossée ou non à la construction principale
- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, pergola, auvent, marquise.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

**Egout du toit :**

Elément recueillant les eaux pluviales de toiture

**Emplacement réservé :**

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique ou un programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L.123-2-b du Code de l'urbanisme.

**Emprise au sol :**

Au sens du présent règlement, l'*emprise au sol* des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

**Entrepôt :**

La destination « entrepôt » correspond aux bâtiments qui abritent à titre principal des locaux de stockage de marchandises.

**Espaces libres :**

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie et espaces libres. Ceux-ci peuvent se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, piscines non-couvertes creusées dans le sol, aires de jeux, cheminements piétons, voies semi piétonnes, aires de stationnement et de circulation automobiles à l'air libre, aires de dépôts de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités).

**Espaces Paysagers et ensemble bâti remarquables :**

Protection particulière instaurée au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

**Extension :**

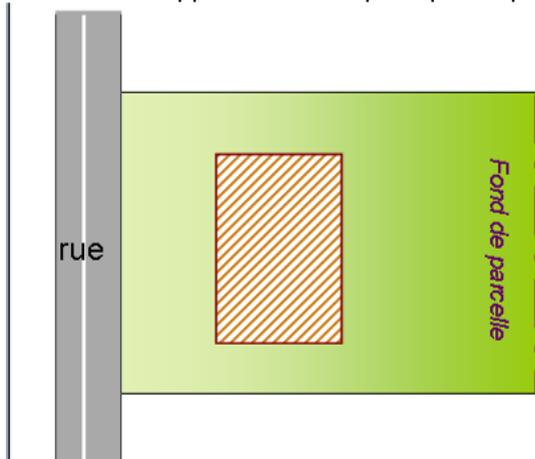
Agrandissement de la construction principale.

**Façade :**

Chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

**Fond de parcelle :**

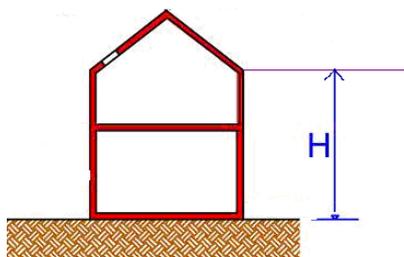
C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



**Locaux accessoires :** Les locaux accessoires sont des locaux qui sont contigus ou situés dans la construction principale (combles, garages, pièces de faible dimension, etc.) mais qui n'ont pas la même destination que le bâtiment principal (par exemple, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, espace show-room pour un bâtiment industriel ou artisanal, atelier d'un artisan situé sous son habitation...).

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal (article R151-29 du code de l'urbanisme). Toutefois, pour être considérés comme relevant de la même destination que le local principal, les locaux accessoires ne devront pas dépasser un tiers de la surface de plancher totale.

**Modalités de calcul de la hauteur des façades :** la hauteur d'une façade est calculée à partir du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'au point le plus haut de la construction (faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.)



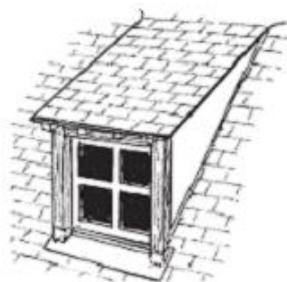
**Installations classées pour l'environnement :**

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

**Lucarne :**

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.



lucarne rampante  
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou  
demoiselle : c'est aussi  
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans  
dite jacobine, en  
bâtière ou à cheval



lucarne à croupe,  
dite capucine ou  
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,  
dite normande



lucarne-pignon,  
ici à fronton triangulaire



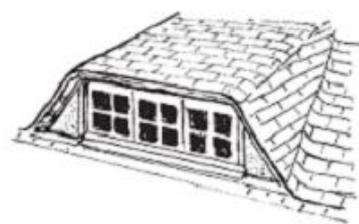
lucarne pendante, dite  
meunière, ou gerbière



lucarne à guitare  
(V. sa charpente à ce mot)



lucarne à jouées galbées  
(couverture ardoise ou chaume)



lucarne en trapèze  
ou rampante à jouées biaises  
(couverture en bardeaux d'asphalte)

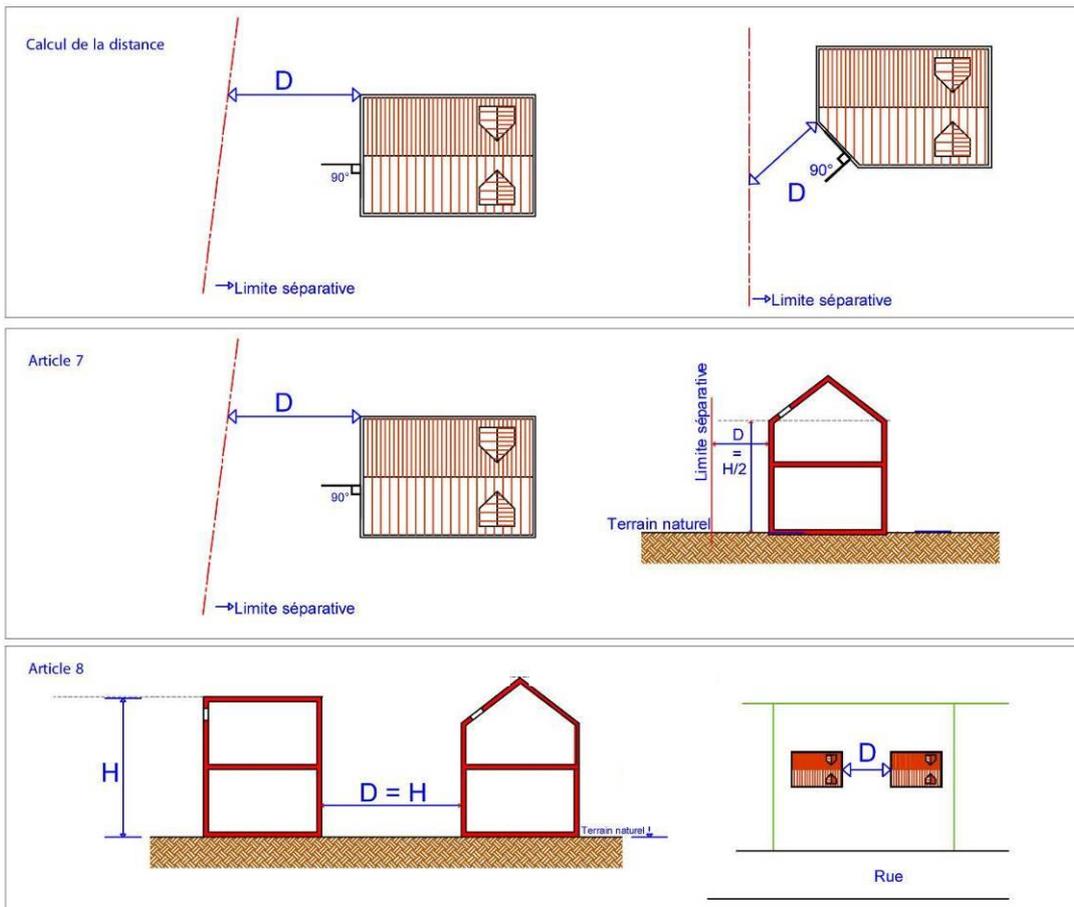


lucarne rentrante  
ou à jouées rentrantes

**Marge de recul ou de retrait :**

Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul



**Menuiserie :**

Ensemble des ouvrages en bois, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

**Mur de soutènement :**

Mur réalisé pour soutenir les terres en dessous de la clôture.

**Ouverture :**

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant un pignon aveugle.

**Ouverture de toit :**

Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.

**Pan d'une toiture ;**

Surface plane formée par un versant de toiture.

**Pergola :** Treillage horizontal porté par des traverses reliant des poteaux, constituant un couvrement à claire-voie au-dessus d'une terrasse, d'une allée...

**Pleine terre :**

Une surface est considérée comme une surface de pleine terre lorsqu'en tout point de celle-ci la percolation naturelle des eaux pluviales est possible.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;

- sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, télécommunications, eaux potable, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement imperméables et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Dans les zones qui prévoient cette disposition, les espaces verts qui ne peuvent être réalisés en pleine terre sont compensés par la réalisation de toitures végétalisées. Celles-ci peuvent être :

- des toitures végétalisées extensives : l'épaisseur de substrat est inférieure à 80cm - 1m<sup>2</sup> de toiture végétalisée extensive équivaut à 0,2m<sup>2</sup> d'espace vert de pleine terre ;
- des toitures végétalisées intensives : l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 80cm - 1m<sup>2</sup> de toiture végétalisée intensive équivaut à 0,8m<sup>2</sup> d'espace vert de pleine terre.

La superficie totale d'espaces verts "équivalent pleine terre" d'une propriété s'obtient en additionnant les superficies pondérées de chacun des types d'espace vert.

**Pignon :**

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

**Saillie :**

Partie d'un bâtiment\* avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant\* d'une toiture, une corniche, un balcon.

**Saillies\* traditionnelles :**

Les saillies\* traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises ainsi que la partie des balcons qui ne dépasse pas de plus de 0,80 m le nu de la façade.

**Surface de plancher :**

Elle est égale à la somme des *surfaces de plancher* de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- des *surfaces de plancher* d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètre
- des *surfaces de plancher* aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des *surfaces de plancher* des *combles* non aménageables
- 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
- 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
- d'une surface égale à 10% des *surfaces de planchers* 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.

**Terrain - Ilot :**

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables, doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière, toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques et des limites séparatives.

On entend par îlot un terrain entouré par des rues sur toutes ses faces.

### Terrain naturel :

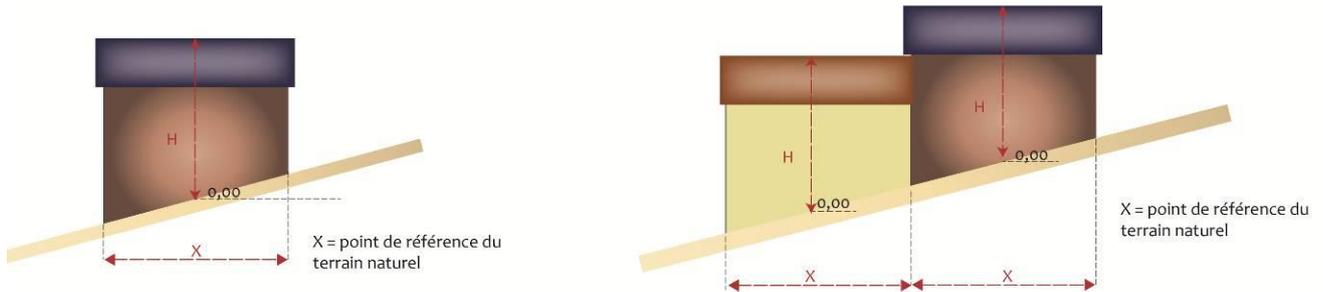
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

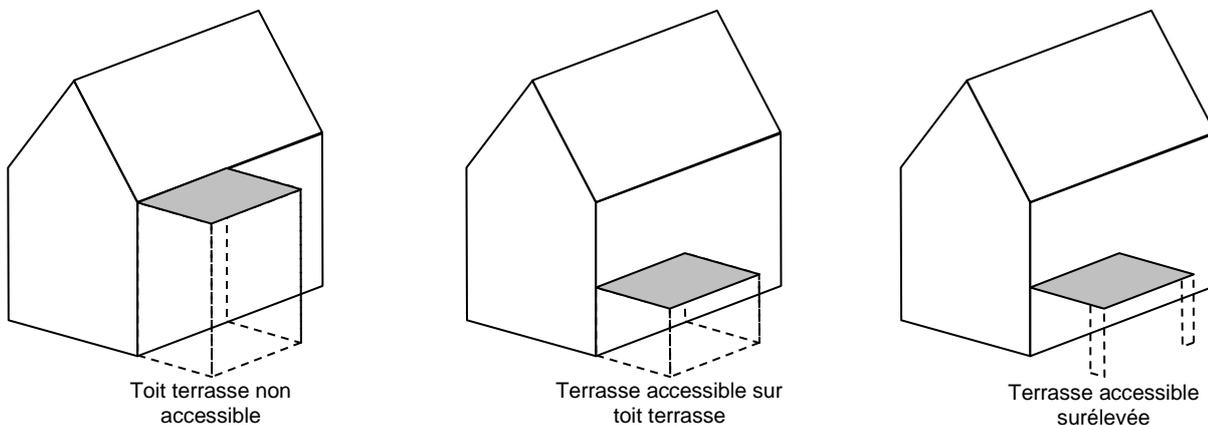
Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.



### Toit terrasse :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques une *surface de plancher* (horizontalité, résistance à la charge, ...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers, ...) sont assimilées aux toits terrasses dans l'application du présent règlement.



**Véranda :** Galerie couverte en structure légère adossée à la construction principale

### Vues :

#### Notion d'ouvertures créant des vues

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;

- les fenêtres et châssis de toit ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

**Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :**

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel,
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement,
- les éléments constituant des vues au sens du présent règlement situés derrière un dispositif pare-vue ou face à un mur ou pignon aveugle d'une hauteur de 1,90 m au minimum.

## ANNEXE 2 : Normes applicables en matière de places de stationnement

### **I - Dimensions des places et des voies d'accès :**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement prévu.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes :

- Stationnement général :

longueur de la place : - 5,50 mètres,

- 5,00 mètres pour le stationnement en bataille ou en épi ;

largeur de la place : 2,50 mètres ;

dégagement entre deux zones stationnement en vis-à-vis :

- 6 mètres pour les allées de stationnement à double sens,

- 5,50 mètres pour les allées de stationnement à sens unique.

- Stationnement handicapé :

longueur : 5,50 mètres

largeur : 3,30 mètres

Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.

### **II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction**

#### **Dispositions générales**

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être prévues et réalisées dans des lieux sécurisés. Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local spécifique doit être prévu, il doit être dimensionné de manière suffisante pour répondre aux besoins induits par le nombre de logements envisagés. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface minimum de 3 m<sup>2</sup>.

#### **Règles applicables aux constructions à usage de logement :**

2 places par logement, avec un minimum de 1 place couverte en zone UB, auxquelles on ajoutera 10 % pour les places visiteurs. Les places visiteurs devront être réalisées en surface.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier le plus proche.

Des aires de stationnement pour les deux roues et les voitures d'enfants doivent être prévues. Leur accès doit être aisé.

Stationnement des 2 roues : minimum de 1 m<sup>2</sup> par logement

En cas d'extension, sans création de nouveau logement, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement.

En cas d'extension, avec création de nouveaux logements, il est imposé 2 places de parking par nouveau logement.

Exception

En application de l'article L 123-1-13 du Code de l'urbanisme pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il ne sera pas demandé plus d'une place par logement.

Dispositions particulières

Il est exigé des places supplémentaires pour les véhicules visiteurs à raison d'une place par tranche de 10 logements.

**Construction à usage de bureaux (publics ou privés) :**

Une surface de 50 % de *surface de plancher* affectée au stationnement  
Stationnement des 2 roues : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*

**Construction à usage commercial :**

Une surface de 60% pour une surface commerciale inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.  
1 place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de vente pour les surfaces commerciales égales ou supérieures à 1000m<sup>2</sup>.

Stationnement des 2 roues : Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres

**Construction à usage d'hébergement hôtelier :**

1 place pour 2 chambres

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des deux roues, vélomoteurs et motos.

**Construction à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts :**

Chaque opération doit satisfaire sur sa parcelle à ses propres besoins en stationnement. Notamment, pour les entrepôts et, en fonction des besoins et modes de fonctionnement, des places de stationnement poids-lourds seront prévues à l'entrée du lot, hors clôture et hors emprise publique de voirie.

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs parcelles les surfaces nécessaires au stationnement en général et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier.

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- Une surface de 60% de la *surface de plancher* affectée aux activités industrielles.
- Une surface de 30% de la *surface de plancher* affectée aux ateliers artisanaux
- Une surface de 10% de la *surface de plancher* affectée aux activités de dépôts

Une aire de stationnement nécessaire aux deux roues doit être également prévue.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation des équipements infrastructures ne sont pas assujettis aux dispositions de cet article.