



PLAN LOCAL D'URBANISME
D'ARPAJON

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

04

**RÈGLEMENT ÉCRIT
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



PROCÉDURE PRESCRITE PAR DCM LE: **07.12.2022**

PROCÉDURE APPROUVÉE PAR DCM LE: **25.06.2025**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal

Le Maire, Christian **BERAUD**



TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	p.3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE	p. 8
TITRE II.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua	p. 9
TITRE II.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub	p. 24
TITRE II.3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ubp	p. 39
TITRE II.4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc	p. 56
TITRE II.5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ud	p. 71
TITRE II.6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue	p. 87
TITRE II.7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uf	p. 101
TITRE II.8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ui	p. 116
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	p. 129
TITRE III.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU - SECTEURS 1AUI ET DES SOUS-SECTEURS 1AUia TET 1AUp	p. 130
TITRE III.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU - SECTEUR 1AUb	p. 141
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	p. 153
TITRE V - DÉFINITIONS	p. 159
TITRE VI - ANNEXES	p. 170
1- LISTE DE LA FLORE INVASIVE	p. 170
2- LISTE DES ESPÈCES LOCALES OU ADAPTÉES	p. 171
3- INVENTAIRE DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTIE PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	p. 176



TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions d'urbanisme en vigueur. Il s'applique à l'intégralité du territoire de la commune d'Arpajon. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en trois types de zones.

ARTICLE 1 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en trois types de zone :

- **zones urbaines**, dites zones **U**, comprennent des secteurs à vocation multifonctionnelle, ainsi qu'un secteur à vocation spécifique d'activités économiques,
- **zones à urbaniser**, dites zones **AU**,
- **zone naturelle**, à protéger en raison de la qualité du milieu naturel, dites zones **N**.

La zone urbaine est une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de recevoir immédiatement des constructions et à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Elle est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice U au plan et comprend plusieurs secteurs à vocation multifonctionnelle, Ua, Ub, Ubp, Uc, Ud, Ue, Uf et un secteur à vocation spécifique UI.

La zone à urbaniser, partiellement équipées et indicée 1AU au plan de zonage, est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou à moyen terme, s'y appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

Les secteurs de cette zone sont délimités conformément à la légende et repérés par les indices 1AUi, 1AUia, 1AUb et 1AUc au plan.

La zone 1AU comprend trois secteurs:

- **1AUi et son sous-secteur 1AUia**, à vocation spécifique d'activités économiques,
- **1AUc et 1AUb** à vocation principalement résidentielle

La zone naturelle, équipée ou non, est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site et de son paysage et à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV. Cette zone est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice **N** au plan de zonage.

ARTICLE 2 : LES RÈGLES D'URBANISME QUI S'IMPOSENT AU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Les articles du règlement national d'urbanisme à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2.
2. Les prescriptions du code de l'environnement : articles L. 122-1 du Code de l'Environnement.
3. Les articles L424-1 du Code de l'Urbanisme et l'article L.121.19 du nouveau Code Rural relatifs aux sursis à statuer.
4. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières. Elles sont reportées, à titre indicatif, dans le document «Servitudes d'Utilité Publique» et le plan qui lui est associé.
5. Le cas échéant les règles spécifiques aux lotissements.

- 
6. Les prescriptions du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France, approuvé par vote du Conseil régional d'Île-de-France le 19 juin 2014.
 7. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, des eaux pluviales, de la collecte des déchets, etc.
 8. Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant le Droit de Prémption Urbain Commercial institué par délibération du conseil municipal en date du 18 octobre 2023 (Annexe 6.5.3 du PLU).
 9. Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme (Annexes 6.5.7.1, 6.5.7.2 et 6.5.15).
 10. Protection du patrimoine archéologique : le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003- 707 du 1er août 2003 et du décret no 2002-89 du 16 janvier 2002.
 11. Rappels :
 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du 28 juin 2007 ;
 - les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 28 juin 2007 ;
 - tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Article 682 du code civil : "Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."
 - La commune est également régie par un Règlement Local de Publicité (RLP) approuvé par délibération du conseil municipal en date 23 octobre 2019 (Annexe 6.5.2)

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

Bâtiments existants de toute nature : lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 4 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre, la reconstruction sur place des constructions existantes sera admise, dans la limite de la superficie initialement bâtie, sous réserve de la compatibilité de cette reconstruction avec les dispositions des lois d'aménagement et des servitudes d'utilité publique. Cette reconstruction est soit identique à la situation initiale, soit ne peut aller que dans le plus grand respect de la règle par rapport

à la situation antérieure.

ARTICLE 5 : OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Exception: dans le secteur 1AUb, en dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des articles applicables à la zone concernée s'appliquent à chaque lot issu d'une division.

ARTICLE 6 : PROTECTION DES ZONES HUMIDES

Pour les zones potentiellement humides identifiées dans les périmètres portés à titre d'information en annexe du présent PLU (enveloppe d'alerte établies par la DRIEE et carte des zones humides avérées et probables du SAGE) : une étude du caractère humide du site proportionnée au projet devra être effectuée avant toute demande d'utiliser ou d'occuper le sol. Elle pourra être allégée dans le cadre de la construction d'une maison individuelle.

Pour les zones humides avérées identifiées dans les périmètres portés à titre d'information en annexe du présent PLU (enveloppe d'alerte établies par la DRIEE et carte des zones humides avérées et probables du SAGE) : toute utilisation ou occupation du sol susceptible de porter atteinte au caractère de zone humide du site est interdite.

ARTICLE 7 : PRÉVENTION DU RISQUE D'INONDATION

Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels pour le Risque inondation des vallées de l'Orge et de la Sallemouille dans les départements de l'Essonne et des Yvelines.

Les projets devront tenir compte l'aléa de remontée de nappe.

ARTICLE 8 : SERVITUDE RELATIVE AUX TERRAINS RIVERAINS DES COURS D'EAU NON DOMANIAUX

La servitude de passage pour permettre la gestion de la ressource en eau (A4) s'applique le long des cours d'eau : l'Orge, la Rémarde, le Bras de la Rémarde, le Cours d'eau 01 de la commune d'Arpajon, le fossé de la grande Vidange, l'Eclimont.

Conformément à l'article L125-18 du code de l'environnement, les propriétaires de parcelles bordant les cours d'eau doivent respecter une servitude de 6 mètres de large permettant l'accès aux agents chargés de la surveillance et de la réalisation de travaux d'entretien.

Dans le cadre de cession foncière au profit du Syndicat de l'Orge, une bande de 3 mètres de large sera à minima demandée et rétrocédée.

ARTICLE 9 : PRISE EN COMPTE DE L'ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

L'ensemble du territoire communal est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Les projets devront se référer au guide de construction sur sol argileux annexé au présent PLU.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire.

ARTICLE 10 : ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments protégés au titre des bâtiments remarquables et ensembles bâtis identifiés par le PLU aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques. Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition des éléments patrimoniaux identifiés est interdite.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées peuvent être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments



protégés au titre du patrimoine.

ARTICLE 11 : EMPLACEMENT RÉSERVÉ AU TITRE DU PÉRIMÈTRE EN ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL (PAPAG)

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de ses articles L.230-1 à L.230-3.

En application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

ARTICLE 12 : DIVISIONS FONCIÈRES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement.

Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser **à l'exception des zones à urbaniser.**

ARTICLE 13 : INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉROGATIONS POUR TRAVAUX DE MISE EN ACCESSIBILITÉ

La loi Boutin du 25 mars 2009 a instauré une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente peut ainsi accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU conformément à l'article L.152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

L'article R.431-31 du code de l'urbanisme dispose que le pétitionnaire doit accompagner sa demande d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels la dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées. Cette mesure ne concerne que des opérations de renouvellement et aucunement la réalisation de logements neufs.

ARTICLE 14 : DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non

bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

ARTICLE 15 : DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU POUR PERMETTRE L'ISOLATION DES BÂTIMENTS

Le code de l'urbanisme permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager ou pour se prononcer sur une déclaration préalable de déroger aux règles du PLU dans les modalités définies à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
4. l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

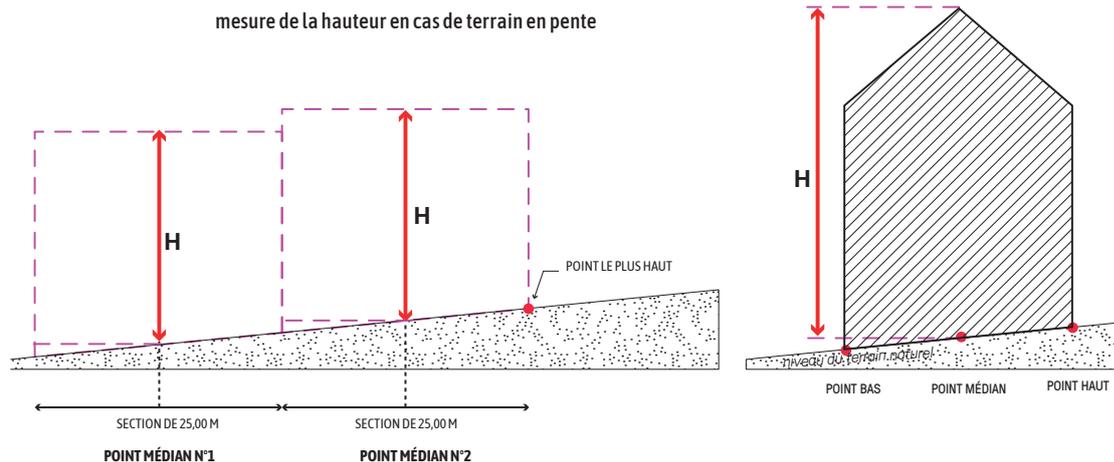
La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 16 : RÈGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN CAS DE TERRAIN EN PENTE

Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 25 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section, jusqu'au point le plus haut du niveau de la rue au droit de la section de construction appréciée.



ARTICLE 17 : LEXIQUE DES TERMES TECHNIQUES EMPLOYÉS

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre Ier du code de l'urbanisme. Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La zone urbaine, dite zone U, est une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de recevoir immédiatement des constructions auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du présent Titre II du règlement.

Elle comprend des secteurs à vocation multifonctionnelle, Ua, Ub, Ubp, Uc, Ud, Ue, Uf et un secteur à vocation spécifique Ui.

Les secteurs à vocation multifonctionnelle affectés à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités non nuisantes et aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont:

- Ua: centre ville ancien,
- Ub: secteur à dominante pavillonnaire,
- Ubp: secteur rassemblant des habitations dont le caractère architectural doit être protégé,
- Uc: secteur à dominante d'habitat collectif,
- Ud et Uf: périphérie du centre ville,

Le secteur Ue est réservé aux sites d'équipements collectifs.

Le secteur Ui est affecté la vocation spécifique d'activités économiques.

TITRE II.1: DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-dessous de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-dessous de la manière suivante ■.

DESTINATIONS / sous-destinations	Autorisées	Admises sous conditions	Interdites
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement	■		
Hébergement	■		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	■		
Restauration	■		
Commerce de gros	■		
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■		
Hôtels	■		
Autres hébergements touristiques	■		
Cinéma	■		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie		■	
Entrepôt		■	
Bureau	■		
Centre de congrès et d'exposition	■		
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte		■	
Autres équipements recevant du public	■		

- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés à l'article 2,
- Les aires de stockage de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage, ou de pneu à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les parcs d'attractions,
- Les parcs résidentiels de loisirs,

- 
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Le stationnement des caravanes occupées comme habitat permanent et les installations de camping.
 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.
 - Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 10,00 mètres de la limite des emprises ferroviaires.

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

- L'aménagement ou l'extension des établissements industriels classés autorisés avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances ou à permettre une meilleure maîtrise des risques,
 - Les entrepôts sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'activités économiques existantes.
 - Les lieux de culte sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils ne présentent pas des risques ou des nuisances à l'égard du voisinage, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment le bruit, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement,...),
 - et que les places de stationnement nécessaires soient prévus sans report sur la voie publique.
 - Les opérations de plus de 60 logements doivent intégrer au moins 25% de logements financés par prêt aidé de l'État. Ce nombre est arrondi au nombre entier supérieur. En cas de réalisation successive, ce pourcentage se calculera sur la totalité de l'opération, ce conformément à l'article 5 des dispositions générales.
 - Toute occupation ou utilisation du sol doit tenir compte du PPRI des vallées de l'Orge et de la Sallemouille.
- **Pour les linéaires commerciaux inscrits au plan de zonage :**
 - Les constructions à usage de commerce sont autorisées
 - Le changement de destination est interdit pour les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée.
 - Pour les bâtiments nouveaux, le rez-de-chaussée est à destination de commerce. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties communes et aux accès nécessaires au fonctionnement de la construction. Elles s'appliquent au minimum sur la partie en contact avec le linéaire tel qu'il est indiqué au document graphique et sur une profondeur compatible avec l'existence d'un commerce.



SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- **Règle générale**

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès aux voies ouvertes à la circulation publique. Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, des véhicules d'exploitation des réseaux publics tels que l'eau, le gaz, électricité, l'assainissement...

- **Voirie nouvelle**

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

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons.

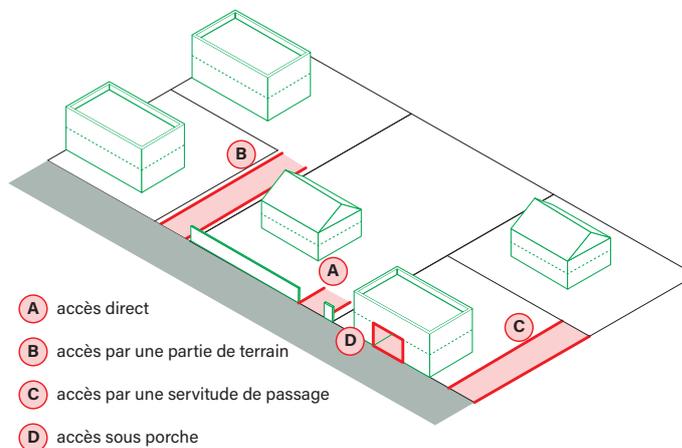
Les voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent permettre le demi-tour aisé des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain nécessaire, tout en permettant une manœuvre simple.

Dans le cas des doubles sens la chaussée doit avoir une largeur suffisante pour le croisement aisé des véhicules.

- **Conditions d'accès**

Définitions

Pour l'application du présent article les termes sont définis comme suit :



S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès de véhicules motorisés doivent répondre aux besoins en matière de circulation de voitures, des piétons et des deux-roues induits par le projet et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les aires publiques de stationnement existantes, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux publics, ou tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie de desserte.



Les accès en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement de deux voies, sauf en cas d'impossibilité technique résultant de la configuration du terrain.

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

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

1.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

1.2 - ASSAINISSEMENT

- **Les eaux usées:**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées «autres que domestiques» sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange des piscines contenant du chlore et d'autres produits de désinfection doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées sur autorisation expresse (art. L.1331-10 du Code de la santé publique) de la collectivité au titre du rejet des « eaux usées non domestiques» après une déclaration préalable.

- **Les eaux pluviales:**

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées et/ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet »). En matière de gestion, les ouvrages de stockage seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence vingtennale (20 ans) et d'une durée de quatre heures, soit 55 mm en 240 minutes. Soit 550 m³ par hectare imperméabilisé ou 5,5 m³ pour 100 m² imperméabilisés (toitures et voiries).



Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau (cf. Loi sur l'eau).

Exception:

De manière exceptionnelle et sur la base d'une production de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe...), le service peut autoriser à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1L/s/ha imperméabilisé.

Le requérant devra alors communiquer au service les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement de ses ouvrages de stockage et de régulation, et ce au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements. Il devra équiper son ou ses ouvrages d'un regard d'accès et d'une échelle respectant les règles de l'art, pour permettre l'entretien annuel dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité.

Il devra également préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

Pour les nouvelles constructions individuelles (permis de construire):

Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leur emplacement sont seuls demandés lors de l'instruction du droit des sols même si une étude de sols (reconnaissance pédologique et test de perméabilité) est recommandée.

Pour les nouvelles constructions collectives (permis d'aménager, immeubles collectifs...):

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une note de calcul hydraulique et une étude de sols à fournir par les pétitionnaires ou leurs maîtres d'œuvres, le plus en amont possible du projet et au plus tard en phase d'instruction du droit des sols. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les collectivités gestionnaire du réseau publics (EPT, Syndicat, Communauté ou Commune).

Dans le cadre d'un projet d'aménagement avec lots à bâtir, si l'infiltration n'est pas possible, l'aménageur réalisera un ouvrage dimensionné pour récupérer les EP de chaque lot.

Pour les extensions:

Lors d'une extension de la partie bâtie et/ou du réaménagement des surfaces déjà imperméabilisées, il sera imposé aux pétitionnaires et aux aménageurs de revoir la gestion du ruissellement des eaux pluviales sur ces surfaces, avec pour objectif le « zéro-rejet ».

Pour les eaux pluviales des parkings:

- Pour les parkings souterrains, le pétitionnaire devra équiper le sous-sol d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet au réseau d'eaux usées.
- Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle. L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers (VL) et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds (PL). Le système de dépollution à mettre en œuvre devra de préférence recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux.

Ces techniques alternatives pourront prévoir une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrat filtrant, filtre planté de roseaux...

- À partir de 20 places (VL) et dès la première place (PL), une vanne de confinement devra équiper le système. Au-delà de 10 places (PL), un ouvrage de traitement de type décanteur particulière devra compléter le système et être disposé en amont de la technique alternative



de dépollution.

1.3 - GAZ, ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits. Les nouveaux branchements doivent être enterrés pour anticiper l'enfouissement futur des réseaux public.

1.4 – LA COLLECTE DES DÉCHETS

Les nouvelles constructions autorisées doivent prévoir les aires de stockage pour les ordures ménagères situées de préférence en limite avec les voies publiques et privées. Ces aires devront pouvoir être fermées en dehors des heures de ramassage.

Les projets de logements collectifs devront prévoir des aires de présentation des containers en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les dispositions du présent article s'appliquent pour les implantations par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

En l'absence de prescription graphique sur le plan de zonage, l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques respecte les dispositions ci-après.

Les constructions s'implantent à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques, un bâtiment principalement implanté à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques est réputé respecter la règle de l'alignement si 70% de la largeur de la façade du bâtiment sur rue est implantée à l'alignement.

- **Dispositions particulières :**

- Dans l'ensemble de la zone les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, peuvent être implantés à l'alignement ou à la limite constatée par un arrêté d'alignement.
- Sauf existence d'un plan d'alignement approuvé et dans un souci d'intégration paysagère, une construction peut déroger aux règles d'implantation ci-dessus définies, si elle est implantée en limite séparative, qu'elle s'adosse à une construction existante sur le terrain voisin et si elle en couvre les pignons.
- Certaines saillies sur le plan de façade sont autorisées : les balcons à partir du niveau R+2 inclus d'une largeur inférieure à 1,2 mètre, débords de toiture, oriels et modénatures qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 0,80 mètre et une hauteur minimum de 2,80m au-dessus des voies, les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20 mètre. Au-delà de ces dimensions, ces saillies doivent respecter les règles d'implantation. Elles doivent par ailleurs respecter le règlement de voirie en vigueur et bénéficier d'une autorisation du gestionnaire de voirie en cas de surplomb ou d'occupation du domaine public.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les extensions des constructions horizontales ou verticales qui ne respecteraient pas les dispositions

mentionnées ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de recul entre la façade et l'alignement.

- Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les façades comportant une ou plusieurs baies s'implantent obligatoirement en retrait des limites séparatives. Ne sont pas considérées comme baies, les portes d'entrée, les châssis fixes équipés de verre translucide, les jours de souffrance.
 - **Dans une bande de 30 mètres** comptée à partir de l'alignement les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de toutes les limites séparatives,
 - **Au-delà de la bande de 30 mètres** comptée à partir de l'alignement les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives,
 - **En cas de retrait**, celui-ci est au moins égal à 4 mètres.
- **Dispositions particulières :**
 - Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, et les constructions annexes telles que définies en annexe du présent règlement peuvent être implantés :
 - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à 1 mètre.
 - Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains. Dans ce cas, les règles de l'article 8 s'appliquent.
 - Les dispositions applicables pour les implantations par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publiques sont celles mentionnées à l'article UA 6.
 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les extensions des constructions horizontales ou verticales qui ne respecteraient pas les dispositions mentionnées ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de recul entre la façade et la limite séparative.
 - Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
 - en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
 - en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

ARTICLE Ua 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- La distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments est au moins égale à 8 mètres en cas de baie et 4 mètres si aucune des façades ne comporte de baie.

Ne sont pas considérées comme baies, les portes d'entrée, les châssis fixes équipés de verre translucide, les jours de souffrance.

La distance d'implantation entre une construction principale et une annexe n'est pas réglementée.

- **Dispositions particulières :**

Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, peuvent être implantés librement sur le terrain.

ARTICLE Ua 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages en infrastructure ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol sous réserve qu'ils soient totalement enterrés, à une côte inférieure à celle du terrain naturel, qu'ils soient réservés à un usage de stationnement et qu'ils n'interdisent pas l'application des dispositions plus contraignantes figurant à l'article 13.

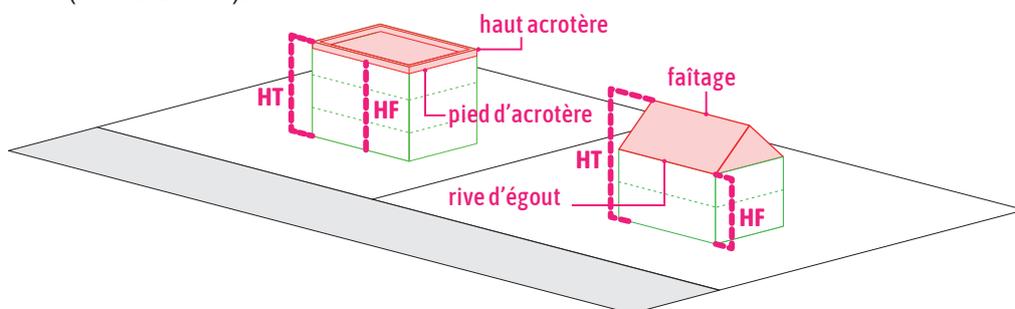
L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE Ua 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Dispositions générales :**

- La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faitage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
 - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
 - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente (moins de 5%).



- La hauteur de façade maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux par rapport au terrain fini ne pourra pas être supérieur à ce qu'il aurait été par rapport au terrain naturel.
- La hauteur est limitée à 9 mètres.



- La hauteur comptée entre l'égout du toit et le faîtage de la construction ne peut excéder 6 mètres et compte au maximum un niveau. Pour les constructions annexes, la hauteur comptée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction ne peut excéder 3 mètres.
 - Le nombre de niveaux est limité à:
 - R+2+c
 - Un niveau pour les annexes
 - La hauteur sous plafond des nouveaux locaux commerciaux est de minimum 3 mètres.
- **Dispositions particulières :**
 - Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
 - les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques, garde-corps,
 - En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
 - ou en cas d'extension horizontale d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite du bâtiment existant ;
 - en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser de 0,30 m la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme.
 - en cas de construction de bâtiments nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 15,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que ceux nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 remarquables.
 - Les constructions et leurs annexes doivent être étudiées en vue d'assurer leur parfaite intégration dans le quartier.
 - Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- **Les constructions et autres occupations du sol doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :**
 - Desserte des réseaux, des télécommunications et des dispositions diverses de confort :
 - Les gaines, tubes et câbles d'alimentation ou d'évacuation sont interdits en façade. Des dérogations sont possibles pour les descentes pluviales et l'éclairage public.
 - Les branchements des réseaux doivent être enterrés.
 - Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques



de réception par satellite ainsi que les mâts et antennes de toute nature doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural des immeubles.

- Les ventilateurs et compresseurs de ventilation ou de climatisation, sont interdits en façade sur rue, façades latérales et pignons visibles de la rue.
 - Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades.
- Matériaux, techniques et procédés interdits:
- L'utilisation de matériaux traditionnels, locaux et naturels devra être privilégiée.
 - L'installation de dispositifs en matériaux synthétiques ou composites doit être évitée.
 - Les pastiches d'architecture étrangère à la région.
 - L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts, sur les parements extérieurs de constructions et sur les clôtures.
- Couverture et toitures:
- La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en harmonie avec les constructions environnantes.
 - Les toitures-terrasses sont autorisées.
 - Les ouvertures en toitures sont autorisées à condition d'être axées sur les percements de façade existants ou à créer et de respecter les alignements horizontaux.
 - La largeur cumulée des ouvertures en toiture créant un relief par rapport à la pente du toit, comme par exemple une lucarne, ne doit pas être supérieure à 40% de la longueur du pan de toiture sur lequel elles s'implantent.
 - Les toitures « à la Mansart » sont interdites.
 - Au-delà de 9 mètres de haut l'éclairage des combles ne peut s'effectuer que par des ouvertures intégrées dans la pente du toit de type velux.
 - Les points de vue à préserver inscrits au plan de zonage. L'implantation des constructions ne doit pas porter atteinte à la qualité du point de vue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

- Clôture:

Dispositions générales :

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
- En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- Les hauteurs des clôtures, quel que soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions du présent article.
- Sont interdits les clôtures suivantes :
 - ✓ de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
 - ✓ de type plaque de béton ;
 - ✓ les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.



- Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les maçonneries employées doivent faire l'objet d'une applique d'enduit crépis taloché.
- Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets.
- La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.
- Les prescriptions réglementaires suivantes peuvent ne pas s'appliquer dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, installations liées à la protection de l'exploitation ferroviaire, activités marchandes, industrielles ou agricoles).

Dispositions applicables aux clôtures en limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue :

- Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,80 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques y compris jusqu'au droit des constructions sur les limites séparatives. Les piliers et les portails peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée dans la limite de 2,00 mètres maximum.
- Les clôtures autorisées doivent être réalisées sous la forme d'un mur plein toute hauteur réalisé en matériaux traditionnels (pierres ou briques).
- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôture doivent se conformer aux règles de mise en œuvre traditionnelle. Les parties de mur altérées doivent être restaurées avec un matériau et une mise en œuvre identiques à ceux d'origine.
- Les murs pleins en matériau traditionnel, pierre ou brique, peuvent être reconstruits à l'identique. Pour les murs nouvellement édifiés, on préfère l'aspect de la pierre ou de la brique. Toutefois, on admet un traitement de même couleur et de même texture que celui de la façade qu'il prolonge ou qu'il accompagne.

Dispositions applicables aux clôtures sur les limites séparatives :

- Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètre maximum.
 - Les clôtures en limites séparatives doivent être composées :
 - ✓ soit d'un mur-bahut dont la hauteur ne peut être supérieure à 0,50 mètre réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite et surmonté d'un dispositif à claire-voie. Dans le cas d'une clôture en mur-bahut, celle-ci peut être doublée ou non d'une haie végétalisée composée d'essences locales,
 - ✓ soit constituées d'un grillage en mailles fines ou d'une grille métallique verticale, doublées ou non d'une haie végétalisée composée d'essences locales,
 - ✓ soit d'un mur plein toute hauteur composée en harmonie avec les matériaux employés dans la construction principale.
 - Elles peuvent en outre comporter, en cas de mitoyenneté, une portion de mur plein dit « mur d'intimité », d'une longueur maximale de 5 mètres comptés à partir du nu de la façade arrière de la construction principale.
- **Réhabilitation d'immeubles anciens - y compris travaux d'entretien et ravalement:**

Les éléments constitutifs des façades et toitures doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les techniques mises en œuvre, comme les améliorations techniques envisagées, doivent être adaptées à la nature du bâti.

Le ravalement des façades doit participer à la restitution de la qualité d'origine des immeubles :

 - Les façades en pierre de taille doivent être conservées apparentes,
 - Les maçonneries enduites à l'origine doivent rester enduites. Seuls les enduits traditionnels sont autorisés pour les réfections.

- **Transformation et restructuration d'un ou plusieurs immeubles - y compris surélévation:**

Le traitement des façades et des toitures doit préserver l'unité d'aspect et de matériaux des immeubles ; en cas de réunions d'immeubles, le rythme parcellaire ancien doit être maintenu en façade, notamment au niveau des rez-de-chaussée professionnels.

L'aménagement des façades commerciales et des vitrines n'est autorisé que dans la hauteur du rez- de-chaussée et de l'entresol.

L'aménagement des devantures doit respecter le cadre architectural et la structure porteuse des immeubles. Les vitrines doivent être disposées à l'intérieur des baies ou arcades existantes. L'individualité de chaque immeuble doit être respectée, même si le commerce occupe plusieurs immeubles contigus.

Le choix des matériaux doit faciliter la préservation de l'organisation générale des façades et la restitution des modénatures des typologies d'origine.

Il est interdit de prolonger le traitement chromatique ou décoratif des commerces de rez-de-chaussée à la totalité de la façade.

Les systèmes d'occultation ou des clôtures des boutiques sont autorisés à condition d'être dissimulés en position d'ouverture, sauf impossibilité technique et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

ARTICLE Ua 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

I) Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles y compris les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques et/ou ouvertes à la circulation. Elles peuvent être autorisées sur les voies privées si celles-ci font au moins 10 mètres de large et sur des emplacements prévus à cet effet, à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations mentionnées ci-après, 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.

L'agencement des places devra permettre un dégagement sécurisé en dehors des voies de circulation.

Les places commandées 2 à 2 sont autorisées, sous réserve que cela soit indispensable à la réalisation du projet de construction.

Rampes pour véhicules: la pente maximale de la rampe d'accès au parking est de 18%. Une section de la rampe d'au moins 5 mètres doit présenter une pente maximale de 5% au droit du débouché de l'espace public.

- **Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols:**

Lors de toute opération de construction et de changement de destination d'une construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées en application des règles ci-après :

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour:
 - Les logements financés par prêt aidé de l'État,
 - Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
 - Les résidences universitaires,

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

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées ci- dessus, situées



à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

- **Pour les constructions de logements collectifs** : 1,5 place par logement. Le total de places exigées est arrondi à l'entier supérieur.
 - **Pour les constructions de logement individuel** : 2 places par logement,
 - **Dans le cas d'aménagement de constructions existantes** à la date d'approbation du PLU (surélévation, extension, changement de destination) à destination d'habitat : aucune place supplémentaire n'est demandée,
 - **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie** : 1 place pour 60m² de surface de plancher,
- **Dans le cas de bureaux:**
 - A moins de 500 mètres de la gare RER : au maximum une place pour 45 m² de surface de plancher
 - A plus de 500 mètres de la gare RER : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher
 - **Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif :**

Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur. L'expression des besoins de stationnement doit être proportionnée à l'effectif des employés et de la population adulte accueillie.

II) Stationnement des cycles

- Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.
- Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

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

- **Obligation de planter**

Pour les unités foncière de moins de 200 m², il n'est pas exigé de pourcentage d'espace vert de pleine-terre.

En revanche, pour les unités foncières supérieures ou égales à 200 m² : il est exigé que 10% minimum du terrain doit être maintenu en espace perméable. Au sein des espaces perméables, 50% doivent être maintenus en espace vert de pleine terre.

Les espèces choisies pour les plantations doivent être adaptées aux conditions locales et non invasives (voir annexe du présent règlement). Les graminées sont interdites en raison de leur caractère allergène.

Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés par des sujets de développement similaire. Lors de la construction de bâtiment, tout arbre qui n'est pas situé sur l'emprise de la construction projetée doit être préservé ou remplacé par un sujet de développement similaire. Les espaces



libres doivent être arborés ou végétalisés lorsque que la configuration du site le permet. Une distance appropriée entre les arbres et les limites de propriété doit prévenir toute gêne qui pourrait être causée par les arbres sur les terrains voisins.

- **Les arbres de haute tige**

Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

- **Les alignements d'arbres à préserver inscrits au plan de zonage**

Les alignements d'arbres sont à préserver et restituer dans leur continuité. Dans le cas d'un alignement tronqué de façon avérée (un seul côté ou tronçon manquant) les arbres manquants seront restitués dans la mesure du possible.

L'essence en place sera dans la mesure du possible conservée lors de l'éventuel remplacement de sujets. En cas d'impossibilité constatée, on s'orientera vers une essence présentant la même volumétrie. Les essences doivent être des espèces locales ou adaptées (voir en annexe du présent règlement).

Dans le cas d'une restitution ou d'un remplacement de l'ensemble des alignements, ceux-ci seront constitués par des individus d'une même variété arborée, plantés selon un pas régulier égal à une à deux fois la hauteur de l'alignement. Ils seront préférentiellement symétriques de part et d'autre de la voie. L'essence constitutive ainsi que sa gestion seront adaptées à la volumétrie de l'espace et aux vues reculées qui ne devront pas être bloquées par l'alignement.

- **Les espaces communs :**

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 20 logements, la constitution d'un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents est encouragée. Ce lieu peut comprendre une aire de jeux, de préférence perméable.

- **Les espaces végétalisés à préserver pour leurs caractéristiques paysagères ou écologiques inscrits au plan de zonage :**

Les plantations existantes composant ces espaces végétalisés doivent être maintenues ou remplacées de préférence par des espèces équivalentes locales ou adaptées et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement).

- **Dispositions particulières :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE Ua 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.



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

ARTICLE Ua 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

TITRE II.2: DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-dessous de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-dessous de la manière suivante ■.

DESTINATIONS / sous-destinations	Autorisées	Admises sous conditions	Interdites
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement	■		
Hébergement	■		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		■	
Restauration	■		
Commerce de gros		■	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■		
Hôtels	■		
Autres hébergements touristiques	■		
Cinéma	■		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie		■	
Entrepôt		■	
Bureau	■		
Centre de congrès et d'exposition	■		
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte		■	
Autres équipements recevant du public	■		

- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés à l'article 2,
- Les aires de stockage de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage, ou de pneu à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les parcs d'attractions,
- Les parcs résidentiels de loisirs,

- 
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Le stationnement des caravanes occupées comme habitat permanent et les installations de camping.
 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.
 - Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 10,00 mètres de la limite des emprises ferroviaires.

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

- L'aménagement ou l'extension des établissements industriels classés autorisés avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances ou à permettre une meilleure maîtrise des risques,
- Les entrepôts sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'activités économiques existantes.
- Les constructions à usage de commerce sous réserve de constituer l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage de commerce, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- les lieux de culte sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils ne présentent pas des risques ou des nuisances à l'égard du voisinage, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment le bruit, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement,...),
 - et que les places de stationnement nécessaires soient prévus sans report sur la voie publique.
- Toute occupation ou utilisation du sol doit tenir compte du PPRI des vallées de l'Orge et de la Sallemouille.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- **Règle générale**

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès aux voies ouvertes à la circulation publique. Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, des véhicules d'exploitation des réseaux publics tels que l'eau, le gaz, électricité, l'assainissement...

- **Voirie nouvelle**

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

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons. Les voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent permettre le demi-tour aisé des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain nécessaire, tout en permettant une manœuvre simple.

Dans le cas des doubles sens la chaussée doit avoir une largeur suffisante pour le croisement aisé des véhicules.

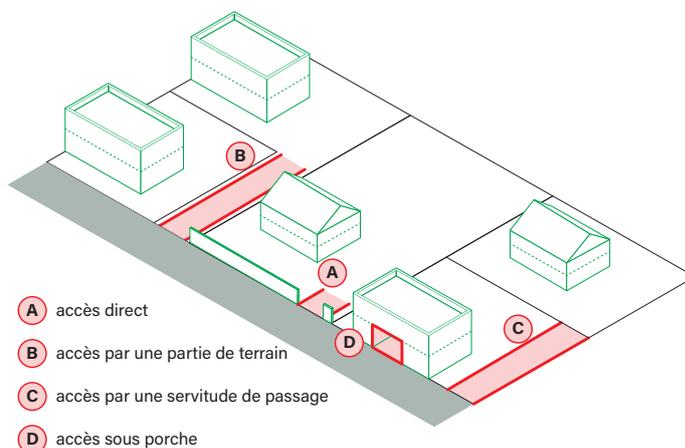
La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte et d'accès est définie de la manière suivante :

- les voies ne desservant qu'un seul logement (ou local d'activités), doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres en tout point,
- les voies desservant de deux à cinq logements (ou locaux d'activités) doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 5 mètres en tout point et sur toute leur longueur à partir de l'alignement,
- les voies desservant plus de cinq logements (ou locaux d'activités) doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 9 mètres en tout point et sur toute leur longueur à partir de l'alignement.

- **Conditions d'accès**

Définitions

Pour l'application du présent article les termes sont définis comme suit :



S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande



de terrain, celles-ci doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès de véhicules motorisés doivent répondre aux besoins en matière de circulation de voitures, des piétons et des deux-roues induits par le projet et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les aires publiques de stationnement existantes, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux publics, ou tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie de desserte.

Les accès en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement de deux voies, sauf en cas d'impossibilité technique résultant de la configuration du terrain.

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

Une largeur minimale de 3 mètres pourra être acceptée en cas d'accès direct ou d'accès par porche à un logement unique.

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

1.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

1.2 - ASSAINISSEMENT

- **Les eaux usées:**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées «autres que domestiques» sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange des piscines contenant du chlore et d'autres produits de désinfection doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées sur autorisation expresse (art. L.1331-10 du Code de la



santé publique) de la collectivité au titre du rejet des « eaux usées non domestiques » après une déclaration préalable.

- **Les eaux pluviales:**

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées et/ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet »). En matière de gestion, les ouvrages de stockage seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence vingtennale (20 ans) et d'une durée de quatre heures, soit 55 mm en 240 minutes. Soit 550 m³ par hectare imperméabilisé ou 5,5 m³ pour 100 m² imperméabilisés (toitures et voiries).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau (cf. Loi sur l'eau).

Exception:

De manière exceptionnelle et sur la base d'une production de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe...), le service peut autoriser à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1L/s/ha imperméabilisé.

Le requérant devra alors communiquer au service les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement de ses ouvrages de stockage et de régulation, et ce au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements. Il devra équiper son ou ses ouvrages d'un regard d'accès et d'une échelle respectant les règles de l'art, pour permettre l'entretien annuel dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité.

Il devra également préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

Pour les nouvelles constructions individuelles (permis de construire):

Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leur emplacement sont seuls demandés lors de l'instruction du droit des sols même si une étude de sols (reconnaissance pédologique et test de perméabilité) est recommandée.

Pour les nouvelles constructions collectives (permis d'aménager, immeubles collectifs...):

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une note de calcul hydraulique et une étude de sols à fournir par les pétitionnaires ou leurs maîtres d'œuvres, le plus en amont possible du projet et au plus tard en phase d'instruction du droit des sols. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les collectivités gestionnaire du réseau publics (EPT, Syndicat, Communauté ou Commune).

Dans le cadre d'un projet d'aménagement avec lots à bâtir, si l'infiltration n'est pas possible, l'aménageur réalisera un ouvrage dimensionné pour récupérer les EP de chaque lot.

Pour les extensions:

Lors d'une extension de la partie bâtie et/ou du réaménagement des surfaces déjà imperméabilisées, il sera imposé aux pétitionnaires et aux aménageurs de revoir la gestion du ruissellement des eaux pluviales sur ces surfaces, avec pour objectif le « zéro-rejet ».

Pour les eaux pluviales des parkings:

- Pour les parkings souterrains, le pétitionnaire devra équiper le sous-sol d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet au réseau d'eaux usées.
- Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle. L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers (VL) et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds (PL). Le système de dépollution à mettre en œuvre devra de préférence recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux.

Ces techniques alternatives pourront prévoir une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrat filtrant, filtre planté de roseaux...

- À partir de 20 places (VL) et dès la première place (PL), une vanne de confinement devra équiper le système. Au-delà de 10 places (PL), un ouvrage de traitement de type décanteur particulière devra compléter le système et être disposé en amont de la technique alternative de dépollution.

1.3 - GAZ, ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits. Les nouveaux branchements doivent être enterrés pour anticiper l'enfouissement futur des réseaux public.

1.4 – LA COLLECTE DES DÉCHETS

Les nouvelles constructions autorisées doivent prévoir les aires de stockage pour les ordures ménagères situées de préférence en limite avec les voies publiques et privées. Ces aires devront pouvoir être fermées en dehors des heures de ramassage.

Les projets de logements collectifs devront prévoir des aires de présentation des containers en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les dispositions du présent article s'appliquent pour les implantations par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

En l'absence de prescription graphique sur le plan de zonage, l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques respecte les dispositions ci-après.

Les constructions doivent être implantées en recul de minimum 5 mètres des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

• Dispositions particulières :

- Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, peuvent être implantés à l'alignement ou à la limite constatée par un arrêté d'alignement.
- Sauf existence d'un plan d'alignement approuvé et dans un souci d'intégration paysagère,



une construction peut déroger aux règles d'implantation ci-dessus définies, si elle est implantée en limite séparative, qu'elle s'adosse à une construction existante sur le terrain voisin et si elle en couvre les pignons.

- Certaines saillies sur le plan de façade sont autorisées : les balcons à partir du niveau R+2 inclus d'une largeur inférieure à 1,2 mètre, débords de toiture, oriels et modénatures qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 0,80 mètre et une hauteur minimum de 2,80m au-dessus des voies, les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20 mètre. Au-delà de ces dimensions, ces saillies doivent respecter les règles d'implantation. Elles doivent par ailleurs respecter le règlement de voirie en vigueur et bénéficier d'une autorisation du gestionnaire de voirie en cas de surplomb ou d'occupation du domaine public.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les extensions des constructions horizontales ou verticales qui ne respecteraient pas les dispositions mentionnées ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de recul entre la façade et l'alignement.
- Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les façades comportant une ou plusieurs baies s'implantent obligatoirement en retrait des limites séparatives. Ne sont pas considérées comme baies, les portes d'entrée, les châssis fixes équipés de verre translucide, les jours de souffrance.
- Les constructions s'implantent sur maximum une limite séparative et en retrait des autres limites séparatives. L'implantation sur la limite de fond de parcelle est interdite.
 - Lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies, la distance par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée, avec un minimum de 6 mètres.
 - Lorsque la façade ne comporte pas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée, avec un minimum de 4 mètres.
- **Dispositions particulières :**
 - Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, et les constructions annexes telles que définies en annexe du présent règlement peuvent être implantés :
 - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à 1 mètre.
 - Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains. Dans ce cas, les règles de l'article 8 s'appliquent.
 - Les dispositions applicables pour les implantations par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publiques sont celles mentionnées à l'article UB 6.
 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les extensions des



constructions horizontales ou verticales qui ne respecteraient pas les dispositions mentionnées ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de recul entre la façade et la limite séparative.

- Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
 - en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
 - en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments est au moins égale au double de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres.

La distance d'implantation entre une construction principale et une annexe n'est pas réglementée.

- **Dispositions particulières :**

Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, peuvent être implantés librement sur le terrain.

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

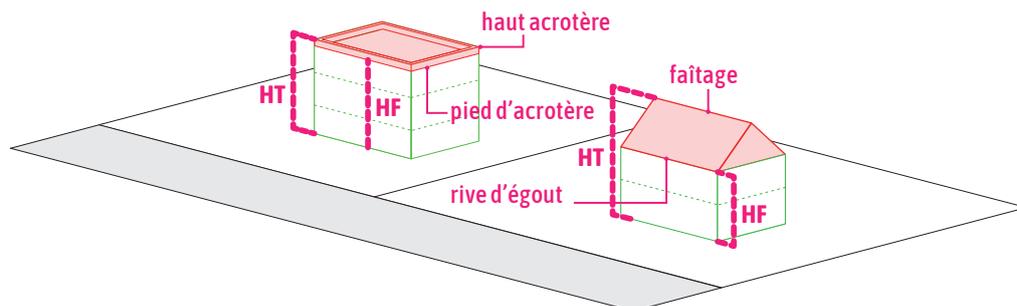
Les ouvrages en infrastructure ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol sous réserve qu'ils soient totalement enterrés, à une côte inférieure à celle du terrain naturel, qu'ils soient réservés à un usage de stationnement et qu'ils n'interdisent pas l'application des dispositions plus contraignantes figurant à l'article 13.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Dispositions générales :**

- La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
 - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
 - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente (moins de 5%).



- La hauteur de façade maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux par rapport au terrain fini ne pourra pas être supérieur à ce qu'il aurait été par rapport au terrain naturel.
- La hauteur est limitée à 7 mètres
- La hauteur comptée entre l'égout du toit et le faîtage de la construction ne peut excéder 6 mètres et compte au maximum un niveau. Pour les constructions annexes, la hauteur comptée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction ne peut excéder 3 mètres.
- Le nombre de niveaux est limité à :
 - R+1+c
 - Un niveau pour les annexes
- **Dispositions particulières :**
 - Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
 - les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques, garde-corps,
 - En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
 - ou en cas d'extension horizontale d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite du bâtiment existant ;
 - en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser de 0,30 m la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme.
 - en cas de construction de bâtiments nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 15,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que ceux nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 remarquables.
- Les constructions et leurs annexes doivent être étudiées en vue d'assurer leur parfaite intégration dans le quartier.
- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions et autres occupations du sol doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :
 - **Desserte des réseaux, des télécommunications et des dispositions diverses de confort :**
 - ✓ Les gaines, tubes et câbles d'alimentation ou d'évacuation sont interdits en façade. Des dérogations sont possibles pour les descentes pluviales et l'éclairage public.
 - ✓ Les branchements des réseaux doivent être enterrés.
 - ✓ Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite ainsi que les mâts et antennes de toute nature doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural des immeubles.
 - ✓ Les ventilateurs et compresseurs de ventilation ou de climatisation, sont interdits en façade sur rue, façades latérales et pignons visibles de la rue.
 - ✓ Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades.
 - **Matériaux, techniques et procédés interdits:**
 - ✓ L'utilisation de matériaux traditionnels, locaux et naturels devra être privilégiée.
 - ✓ L'installation de dispositifs en matériaux synthétiques ou composites doit être évitée.
 - ✓ Les pastiches d'architecture étrangère à la région.
 - ✓ L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts, sur les parements extérieurs de constructions et sur les clôtures.
 - **Couverture et toitures:**
 - ✓ La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en harmonie avec les constructions environnantes.
 - ✓ Les toitures-terrasses sont autorisées.
 - ✓ Les ouvertures en toitures sont autorisées à condition d'être axées sur les percements de façade existants ou à créer et de respecter les alignements horizontaux.
 - ✓ La largeur cumulée des ouvertures en toiture créant un relief par rapport à la pente du toit, comme par exemple une lucarne, ne doit pas être supérieure à 40% de la longueur du pan de toiture sur lequel elles s'implantent.
 - ✓ Au-delà de 9 mètres de haut l'éclairage des combles ne peut s'effectuer que par des ouvertures intégrées dans la pente du toit de type velux.
 - ✓ Les points de vue à préserver inscrits au plan de zonage. L'implantation des constructions ne doit pas porter atteinte à la qualité du point de vue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.



▫ **Clôture:**

Dispositions générales :

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
- En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- Les hauteurs des clôtures, quel que soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions du présent article.
- Sont interdits les clôtures suivantes :
 - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
 - de type plaque de béton ;
 - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.
- Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les maçonneries employées doivent faire l'objet d'une applique d'enduit crépis taloché.
- Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets.
- La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.
- Les prescriptions réglementaires suivantes peuvent ne pas s'appliquer dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, installations liées à la protection de l'exploitation ferroviaire, activités marchandes, industrielles ou agricoles).

Dispositions applicables aux clôtures en limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue :

- A l'alignement, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur, sauf pour les piliers et les portails qui peuvent atteindre 2,00 mètres ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat, et doivent être constituées à l'exclusion des portails : d'un mur bahut en matériaux traditionnels (pierre ou brique) ou identique à la construction, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre au maximum, doublé de plantations ou surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôture doivent se conformer aux règles de mise en œuvre traditionnelle. Les parties de mur altérées doivent être restaurées avec un matériau et une mise en œuvre identiques à ceux d'origine.
- Les murs pleins en matériau traditionnel, pierre ou brique, peuvent être reconstruits à l'identique. Pour les murs nouvellement édifiés, on préfère l'aspect de la pierre ou de la brique. Toutefois, on admet un traitement de même couleur et de même texture que celui de la façade qu'il prolonge ou qu'il accompagne.

Dispositions applicables aux clôtures sur les limites séparatives :

- Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètre maximum.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être composées :
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétalisée composée d'essences locales,
 - soit d'un dispositif à claire-voie, dont la partie pleine, en base, ne peut excéder une hauteur de 0,50 mètre, doublé ou non d'une haie végétalisée composée d'essences locales.

Elles peuvent en outre comporter, en cas de mitoyenneté, une portion de mur plein dit « mur d'intimité », d'une longueur maximale de 5 mètres comptés à partir du nu de la façade arrière de la construction principale.

- soit d'un mur plein d'une facture harmonieuse avec la construction principale.
- **Les points de vue à préserver inscrits au plan de zonage.** L'implantation des constructions ne doit pas porter atteinte à la qualité du point de vue.

- **Dispositions particulières applicables à l'ensemble de la zone :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

- Réhabilitation d'immeubles anciens - y compris travaux d'entretien et ravalement:

Les éléments constitutifs des façades et toitures doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les techniques mises en œuvre, comme les améliorations techniques envisagées, doivent être adaptées à la nature du bâti.

Le ravalement des façades doit participer à la restitution de la qualité d'origine des immeubles :

- Les façades en pierre de taille doivent être conservées apparentes,
- Les maçonneries enduites à l'origine doivent rester enduites. Seuls les enduits traditionnels sont autorisés pour les réfections.

- Transformation et restructuration d'un ou plusieurs immeubles - y compris surélévation:

Le traitement des façades et des toitures doit préserver l'unité d'aspect et de matériaux des immeubles ; en cas de réunions d'immeubles, le rythme parcellaire ancien doit être maintenu en façade, notamment au niveau des rez-de-chaussée professionnels.

L'aménagement des façades commerciales et des vitrines n'est autorisé que dans la hauteur du rez-de-chaussée et de l'entresol.

L'aménagement des devantures doit respecter le cadre architectural et la structure porteuse des immeubles. Les vitrines doivent être disposées à l'intérieur des baies ou arcades existantes.

L'individualité de chaque immeuble doit être respectée, même si le commerce occupe plusieurs immeubles contigus.

Le choix des matériaux doit faciliter la préservation de l'organisation générale des façades et la restitution des modénatures des typologies d'origine.

Il est interdit de prolonger le traitement chromatique ou décoratif des commerces de rez-de-chaussée à la totalité de la façade.

Les systèmes d'occultation ou des clôtures des boutiques sont autorisés à condition d'être dissimulés en position d'ouverture, sauf impossibilité technique et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

ARTICLE Ub 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

I) Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et



installations nouvelles y compris les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques et/ou ouvertes à la circulation. Elles peuvent être autorisées sur les voies privées si celles-ci font au moins 10 mètres de large et sur des emplacements prévus à cet effet, à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations mentionnées ci-après, 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.

L'agencement des places devra permettre un dégagement sécurisé en dehors des voies de circulation.

Les places commandées 2 à 2 sont autorisées, sous réserve que cela soit indispensable à la réalisation du projet de construction.

Rampes pour véhicules: la pente maximale de la rampe d'accès au parking est de 18%. Une section de la rampe d'au moins 5 mètres doit présenter une pente maximale de 5% au droit du débouché de l'espace public.

- **Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols:**

Lors de toute opération de construction et de changement de destination d'une construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées en application des règles ci-après :

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

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

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

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

- **Des places pourront être créées pour les visiteurs** au vu de l'importance des projets et des conditions de stationnement dans les environs : 2 places par logement ;

- **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie** : 1 place pour 60 m² de surface de plancher ;

- **Dans le cas de bureaux :**

- A moins de 500 mètres de la gare RER : au maximum une place pour 45 m² de surface de plancher
- A plus de 500 mètres de la gare RER : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher

- **Dispositions particulières :**

- Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination:
 - ✓ En cas de transformation ou d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées créées ou le nombre de logements nouvellement créés,
 - ✓ En cas de changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, avec ou sans extension, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée ou

développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

- Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur. L'expression des besoins de stationnement doit être proportionnée à l'effectif des employés et de la population adulte accueillie.

II) Stationnement des cycles

- Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.
- Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

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

• **Obligation de planter**

Les espèces choisies pour les plantations doivent être adaptées aux conditions locales et non invasives (voir annexe du présent règlement). Les graminées sont interdites en raison de leur caractère allergène.

Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés par des sujets de développement similaire. Lors de la construction de bâtiment, tout arbre qui n'est pas situé sur l'emprise de la construction projetée doit être préservé ou remplacé par un sujet de développement similaire. Les espaces libres doivent être arborés ou végétalisés lorsque que la configuration du site le permet. Une distance appropriée entre les arbres et les limites de propriété doit prévenir toute gêne qui pourrait être causée par les arbres sur les terrains voisins.

• **Les arbres de haute tige**

En cas de construction nouvelle, il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain de pleine terre. Les arbres existants et maintenus sont déduits du nombre de plantations imposé. Cette disposition est applicable à partir de 200 m² de terrain de pleine terre.

Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

• **Les alignements d'arbres à préserver inscrits au plan de zonage**

Les alignements d'arbres sont à préserver et restituer dans leur continuité. Dans le cas d'un alignement tronqué de façon avérée (un seul côté ou tronçon manquant) les arbres manquants seront restitués dans la mesure du possible.

L'essence en place sera dans la mesure du possible conservée lors de l'éventuel remplacement de sujets. En cas d'impossibilité constatée, on s'orientera vers une essence présentant la même volumétrie. Les essences doivent être des espèces locales ou adaptées (voir en annexe du présent règlement).

Dans le cas d'une restitution ou d'un remplacement de l'ensemble des alignements, ceux-ci seront constitués par des individus d'une même variété arborée, plantés selon un pas régulier égal à une à



deux fois la hauteur de l'alignement. Ils seront préférentiellement symétriques de part et d'autre de la voie. L'essence constitutive ainsi que sa gestion seront adaptées à la volumétrie de l'espace et aux vues reculées qui ne devront pas être bloquées par l'alignement.

- **Les espaces communs :**

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 20 logements, la constitution d'un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents est encouragée. Ce lieu peut comprendre une aire de jeux, de préférence perméable.

- **Les espaces perméables :**

Les espaces perméables peuvent être des espaces pavés, en graviers, dallage non jointé, dalles alvéolées, graviers concassés stabilisés, etc.

Un minimum de 50% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. Dans l'emprise des espaces maintenus en espaces perméables une superficie équivalente à 35% de la superficie du terrain doit être maintenue en espace vert de pleine terre.

Les espaces perméables sont des espaces perméables sur une profondeur d'au moins 1 mètre.

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces complètement perméables. Ils sont végétalisés.

- **Dispositions particulières :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE Ub 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

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

ARTICLE Ub 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement aux réseaux de communications électroniques.

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



TITRE II.3: DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ubp

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ubp 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-dessous de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-dessous de la manière suivante ■.

DESTINATIONS / sous-destinations	Autorisées	Admises sous conditions	Interdites
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement	■		
Hébergement	■		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		■	
Restauration	■		
Commerce de gros		■	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■		
Hôtels	■		
Autres hébergements touristiques	■		
Cinéma	■		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie		■	
Entrepôt		■	
Bureau	■		
Centre de congrès et d'exposition	■		
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte		■	
Autres équipements recevant du public	■		

- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés à l'article 2,
- Les aires de stockage de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage, ou de pneu à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les parcs d'attractions,

- 
- Les parcs résidentiels de loisirs,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - Le stationnement des caravanes occupées comme habitat permanent et les installations de camping.
 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.
 - Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 10,00 mètres de la limite des emprises ferroviaires.
 - La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seules la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

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

- L'aménagement ou l'extension des établissements industriels classés autorisés avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances ou à permettre une meilleure maîtrise des risques,
- Les entrepôts sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'activités économiques existantes.
- Les constructions à usage de commerce sous réserve de constituer l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage de commerce, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- les lieux de culte sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils ne présentent pas des risques ou des nuisances à l'égard du voisinage, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment le bruit, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement,...),
 - et que les places de stationnement nécessaires soient prévus sans report sur la voie publique.
- Toute occupation ou utilisation du sol doit tenir compte du PPRI des vallées de l'Orge et de la Sallemouille.



SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- **Règle générale**

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès aux voies ouvertes à la circulation publique. Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, des véhicules d'exploitation des réseaux publics tels que l'eau, le gaz, électricité, l'assainissement...

- **Voirie nouvelle**

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

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons. Les voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent permettre le demi-tour aisé des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain nécessaire, tout en permettant une manœuvre simple.

Dans le cas des doubles sens la chaussée doit avoir une largeur suffisante pour le croisement aisé des véhicules.

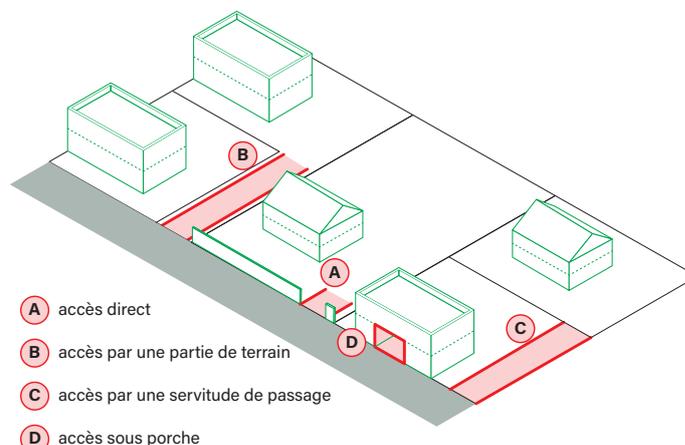
La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte et d'accès est définie de la manière suivante :

- les voies ne desservant qu'un seul logement (ou local d'activités), doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres en tout point,
- les voies desservant de deux à cinq logements (ou locaux d'activités) doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 5 mètres en tout point et sur toute leur longueur à partir de l'alignement,
- les voies desservant plus de cinq logements (ou locaux d'activités) doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 9 mètres en tout point et sur toute leur longueur à partir de l'alignement.

- **Conditions d'accès**

Définitions

Pour l'application du présent article les termes sont définis comme suit :



S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande



de terrain, celles-ci doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès de véhicules motorisés doivent répondre aux besoins en matière de circulation de voitures, des piétons et des deux-roues induits par le projet et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les aires publiques de stationnement existantes, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux publics, ou tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie de desserte.

Les accès en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement de deux voies, sauf en cas d'impossibilité technique résultant de la configuration du terrain.

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

Une largeur minimale de 3 mètres pourra être acceptée en cas d'accès direct ou d'accès par porche à un logement unique.

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

1.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

1.2 - ASSAINISSEMENT

- **Les eaux usées:**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées «autres que domestiques» sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange des piscines contenant du chlore et d'autres produits de désinfection doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées sur autorisation expresse (art. L.1331-10 du Code de la

santé publique) de la collectivité au titre du rejet des « eaux usées non domestiques » après une déclaration préalable.

- **Les eaux pluviales:**

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées et/ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet »). En matière de gestion, les ouvrages de stockage seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence vingtennale (20 ans) et d'une durée de quatre heures, soit 55 mm en 240 minutes. Soit 550 m³ par hectare imperméabilisé ou 5,5 m³ pour 100 m² imperméabilisés (toitures et voiries).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau (cf. Loi sur l'eau).

Exception:

De manière exceptionnelle et sur la base d'une production de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe...), le service peut autoriser à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1L/s/ha imperméabilisé.

Le requérant devra alors communiquer au service les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement de ses ouvrages de stockage et de régulation, et ce au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements. Il devra équiper son ou ses ouvrages d'un regard d'accès et d'une échelle respectant les règles de l'art, pour permettre l'entretien annuel dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité.

Il devra également préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

Pour les nouvelles constructions individuelles (permis de construire):

Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leur emplacement sont seuls demandés lors de l'instruction du droit des sols même si une étude de sols (reconnaissance pédologique et test de perméabilité) est recommandée.

Pour les nouvelles constructions collectives (permis d'aménager, immeubles collectifs...):

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une note de calcul hydraulique et une étude de sols à fournir par les pétitionnaires ou leurs maîtres d'œuvres, le plus en amont possible du projet et au plus tard en phase d'instruction du droit des sols. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les collectivités gestionnaire du réseau publics (EPT, Syndicat, Communauté ou Commune).

Dans le cadre d'un projet d'aménagement avec lots à bâtir, si l'infiltration n'est pas possible, l'aménageur réalisera un ouvrage dimensionné pour récupérer les EP de chaque lot.

Pour les extensions:

Lors d'une extension de la partie bâtie et/ou du réaménagement des surfaces déjà imperméabilisées, il sera imposé aux pétitionnaires et aux aménageurs de revoir la gestion du ruissellement des eaux pluviales sur ces surfaces, avec pour objectif le « zéro-rejet ».

Pour les eaux pluviales des parkings:

- Pour les parkings souterrains, le pétitionnaire devra équiper le sous-sol d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet au réseau d'eaux usées.
- Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle. L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers (VL) et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds (PL). Le système de dépollution à mettre en œuvre devra de préférence recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux.

Ces techniques alternatives pourront prévoir une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrat filtrant, filtre planté de roseaux...

- À partir de 20 places (VL) et dès la première place (PL), une vanne de confinement devra équiper le système. Au-delà de 10 places (PL), un ouvrage de traitement de type décanteur particulière devra compléter le système et être disposé en amont de la technique alternative de dépollution.

1.3 - GAZ, ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits. Les nouveaux branchements doivent être enterrés pour anticiper l'enfouissement futur des réseaux public.

1.4 – LA COLLECTE DES DÉCHETS

Les nouvelles constructions autorisées doivent prévoir les aires de stockage pour les ordures ménagères situées de préférence en limite avec les voies publiques et privées. Ces aires devront pouvoir être fermées en dehors des heures de ramassage.

Les projets de logements collectifs devront prévoir des aires de présentation des containers en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE Ubp 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE Ubp 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les dispositions du présent article s'appliquent pour les implantations par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

En l'absence de prescription graphique sur le plan de zonage, l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques respecte les dispositions ci-après.

Les constructions doivent être implantées en recul de minimum 5 mètres des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes à la date d'approbation du PLU.

• Dispositions particulières :

- Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, peuvent être implantés à l'alignement ou à la limite constatée par un arrêté d'alignement.
- Sauf existence d'un plan d'alignement approuvé et dans un souci d'intégration paysagère,



une construction peut déroger aux règles d'implantation ci-dessus définies, si elle est implantée en limite séparative, qu'elle s'adosse à une construction existante sur le terrain voisin et si elle en couvre les pignons.

- Certaines saillies sur le plan de façade sont autorisées : les balcons à partir du niveau R+2 inclus d'une largeur inférieure à 1,2 mètre, débords de toiture, oriels et modénatures qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 0,80 mètre et une hauteur minimum de 2,80m au-dessus des voies, les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20 mètre. Au-delà de ces dimensions, ces saillies doivent respecter les règles d'implantation. Elles doivent par ailleurs respecter le règlement de voirie en vigueur et bénéficier d'une autorisation du gestionnaire de voirie en cas de surplomb ou d'occupation du domaine public.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les extensions des constructions horizontales ou verticales qui ne respecteraient pas les dispositions mentionnées ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de recul entre la façade et l'alignement.
- Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

ARTICLE Ubp 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les façades comportant une ou plusieurs baies s'implantent obligatoirement en retrait des limites séparatives. Ne sont pas considérées comme baies, les portes d'entrée, les châssis fixes équipés de verre translucide, les jours de souffrance.
- Au sein de la bande de constructibilité principale de 30 mètres, mesurée perpendiculairement à compter des limites des voies et emprises publiques existantes ou des limites qui s'y substituent, les constructions s'implantent **sur maximum une limite séparative** et en retrait des autres limites séparatives. L'implantation sur la limite de fond de parcelle est interdite.
 - Lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies, la distance par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée, avec un minimum de 6 mètres.
 - Lorsque la façade ne comporte pas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée, avec un minimum de 4 mètres.
- Au sein de la bande de constructibilité secondaire (au-delà de la bande de constructibilité principale), les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives :
 - lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies, la distance par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée, avec un minimum de 6 mètres ($L=H$ avec 6,00 mètres minimum).
 - lorsque la façade ne comporte pas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée, avec un minimum de 4 mètres ($L \geq H/2$ avec 4,00 mètres minimum).

- **Dispositions particulières :**

- Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, et les constructions annexes telles que définies en annexe du présent règlement peuvent être implantés :
 - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à 1 mètre.
- Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains. Dans ce cas, les règles de l'article 8 s'appliquent.
- Les dispositions applicables pour les implantations par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publiques sont celles mentionnées à l'article UBp 6.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les extensions des constructions horizontales ou verticales qui ne respecteraient pas les dispositions mentionnées ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de recul entre la façade et la limite séparative.
- Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
 - en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
 - en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

ARTICLE Ubp 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments est au moins égale au double de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres.

La distance d'implantation entre une construction principale et une annexe n'est pas réglementée.

- **Dispositions particulières :**

Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, peuvent être implantés librement sur le terrain.

ARTICLE Ubp 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages en infrastructure ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol sous réserve qu'ils soient totalement enterrés, à une côte inférieure à celle du terrain naturel, qu'ils soient réservés à un usage de stationnement et qu'ils n'interdisent pas l'application des dispositions plus contraignantes figurant à l'article 13.

Au sein de la bande de constructibilité principale de 30 mètres mesurée perpendiculairement à compter des limites des voies et emprises publiques existantes ou des limites qui s'y substituent, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

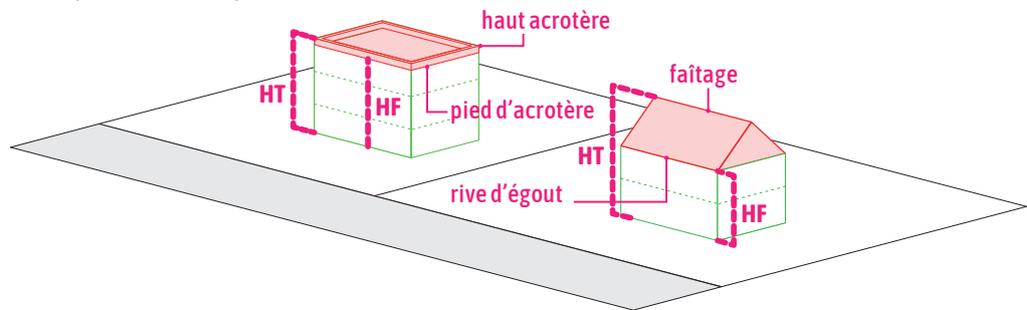
Au-delà de cette bande de constructibilité principale (de facto au sein de la bande de

constructibilité secondaire), l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Ubp 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

• Dispositions générales :

- La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
 - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
 - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente (moins de 5%).



- La hauteur de façade maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux par rapport au terrain fini ne pourra pas être supérieur à ce qu'il aurait été par rapport au terrain naturel.
 - La hauteur est limitée à 7 mètres
 - La hauteur comptée entre l'égout du toit et le faîtage de la construction ne peut excéder 6 mètres et compte au maximum un niveau. Pour les constructions annexes, la hauteur comptée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction ne peut excéder 3 mètres.
 - Le nombre de niveaux est limité à :
 - R+1+c
 - Un niveau pour les annexes
- ### • Dispositions particulières :
- Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
 - les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques, garde-corps, ...
 - En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
 - ou en cas d'extension horizontale d'un bâtiment existant à la date d'approbation

- du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite du bâtiment existant ;
 - en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser de 0,30 m la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme.
 - en cas de construction de bâtiments nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 15,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que ceux nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

ARTICLE Ubp 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 remarquables.
 - Les constructions et leurs annexes doivent être étudiées en vue d'assurer leur parfaite intégration dans le quartier.
 - Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- **Les constructions et autres occupations du sol doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :**
 - Desserte des réseaux, des télécommunications et des dispositions diverses de confort :
 - Les gaines, tubes et câbles d'alimentation ou d'évacuation sont interdits en façade. Des dérogations sont possibles pour les descentes pluviales et l'éclairage public.
 - Les branchements des réseaux doivent être enterrés.
 - Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite ainsi que les mâts et antennes de toute nature doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural des immeubles.
 - Les ventilateurs et compresseurs de ventilation ou de climatisation, sont interdits en façade sur rue, façades latérales et pignons visibles de la rue.
 - Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades.
 - Matériaux, techniques et procédés interdits:
 - L'utilisation de matériaux traditionnels, locaux et naturels devra être privilégiée.
 - L'installation de dispositifs en matériaux synthétiques ou composites doit être évitée.
 - Les pastiches d'architecture étrangère à la région.
 - L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts, sur les parements extérieurs de constructions et sur les clôtures.
 - Couverture et toitures:
 - La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en harmonie avec les constructions environnantes.
 - Les toitures-terrasses sont autorisées.
 - Les ouvertures en toitures sont autorisées à condition d'être axées sur les



percements de façade existants ou à créer et de respecter les alignements horizontaux.

- La largeur cumulée des ouvertures en toiture créant un relief par rapport à la pente du toit, comme par exemple une lucarne, ne doit pas être supérieure à 40% de la longueur du pan de toiture sur lequel elles s'implantent.
- Au-delà de 9 mètres de haut l'éclairage des combles ne peut s'effectuer que par des ouvertures intégrées dans la pente du toit de type velux.
- Les points de vue à préserver inscrits au plan de zonage. L'implantation des constructions ne doit pas porter atteinte à la qualité du point de vue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

- Clôture:

Dispositions générales :

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
- En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- Les hauteurs des clôtures, quel que soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions du présent article.
- Sont interdits les clôtures suivantes :
 - ✓ de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
 - ✓ de type plaque de béton ;
 - ✓ les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.
- Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les maçonneries employées doivent faire l'objet d'une applique d'enduit crépis taloché.
- Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets.
- La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.
- Les prescriptions réglementaires suivantes peuvent ne pas s'appliquer dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, installations liées à la protection de l'exploitation ferroviaire, activités marchandes, industrielles ou agricoles).

Dispositions applicables aux clôtures en limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue :

- A l'alignement, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur, sauf pour les piliers et les portails qui peuvent atteindre 2,00 mètres ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat, et doivent être constituées à l'exclusion des portails : d'un mur bahut en matériaux traditionnels (pierre ou brique) ou identique à la construction, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre au maximum, doublé de plantations ou surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôture doivent se conformer aux règles de mise en œuvre traditionnelle. Les parties de mur altérées doivent être restaurées avec un matériau et une mise en œuvre identiques à ceux d'origine.
- Les murs pleins en matériau traditionnel, pierre ou brique, peuvent être reconstruits à l'identique. Pour les murs nouvellement édifiés, on préfère l'aspect de la pierre ou de la brique. Toutefois, on admet un traitement de même couleur et de même texture que celui de la façade qu'il prolonge ou qu'il accompagne.

Dispositions applicables aux clôtures sur les limites séparatives :

- Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètre maximum.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être composées :
 - ✓ soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétalisée composée d'essences locales,
 - ✓ soit d'un dispositif à claire-voie, dont la partie pleine, en base, ne peut excéder une hauteur de 0,50 mètre, doublé ou non d'une haie végétalisée composée d'essences locales.

Elles peuvent en outre comporter, en cas de mitoyenneté, une portion de mur plein dit « mur d'intimité », d'une longueur maximale de 5 mètres comptés à partir du nu de la façade arrière de la construction principale.

- ✓ soit d'un mur plein d'une facture harmonieuse avec la construction principale.

- **Les points de vue à préserver inscrits au plan de zonage.** L'implantation des constructions ne doit pas porter atteinte à la qualité du point de vue.

- **Dispositions particulières applicables à l'ensemble de la zone :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

- Réhabilitation d'immeubles anciens - y compris travaux d'entretien et ravalement:

Les éléments constitutifs des façades et toitures doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les techniques mises en œuvre, comme les améliorations techniques envisagées, doivent être adaptées à la nature du bâti.

Le ravalement des façades doit participer à la restitution de la qualité d'origine des immeubles :

- Les façades en pierre de taille doivent être conservées apparentes,
- Les maçonneries enduites à l'origine doivent rester enduites. Seuls les enduits traditionnels sont autorisés pour les réfections.

- Transformation et restructuration d'un ou plusieurs immeubles - y compris surélévation:

Le traitement des façades et des toitures doit préserver l'unité d'aspect et de matériaux des immeubles ; en cas de réunions d'immeubles, le rythme parcellaire ancien doit être maintenu en façade, notamment au niveau des rez-de-chaussée professionnels.

L'aménagement des façades commerciales et des vitrines n'est autorisé que dans la hauteur du rez- de-chaussée et de l'entresol.



L'aménagement des devantures doit respecter le cadre architectural et la structure porteuse des immeubles. Les vitrines doivent être disposées à l'intérieur des baies ou arcades existantes.

L'individualité de chaque immeuble doit être respectée, même si le commerce occupe plusieurs immeubles contigus.

Le choix des matériaux doit faciliter la préservation de l'organisation générale des façades et la restitution des modénatures des typologies d'origine.

Il est interdit de prolonger le traitement chromatique ou décoratif des commerces de rez-de-chaussée à la totalité de la façade.

Les systèmes d'occultation ou des clôtures des boutiques sont autorisés à condition d'être dissimulés en position d'ouverture, sauf impossibilité technique et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

• **Dispositions relatives aux éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :**

- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- L'architecture (notamment les modénatures et éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain dûment justifié.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
 - l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
 - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux, etc.) ;
 - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).
- Les projets situés à proximité immédiate de bâtiments protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

ARTICLE Ubp 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

I) Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles y compris les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques et/ou ouvertes à la circulation. Elles peuvent être autorisées sur les voies privées si celles-ci font au moins 10 mètres de large et sur des emplacements prévus à cet effet, à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations mentionnées ci-après, 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.

L'agencement des places devra permettre un dégagement sécurisé en dehors des voies de circulation.

Les places commandées 2 à 2 sont autorisées, sous réserve que cela soit indispensable à la réalisation du projet de construction.

Rampes pour véhicules: la pente maximale de la rampe d'accès au parking est de 18%. Une section de la rampe d'au moins 5 mètres doit présenter une pente maximale de 5% au droit du débouché de l'espace public.

• Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols:

Lors de toute opération de construction et de changement de destination d'une construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées en application des règles ci-après :

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

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

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

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

- **Des places pourront être créées pour les visiteurs** au vu de l'importance des projets et des conditions de stationnement dans les environs : 2 places par logement ;
- **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie** : 1 place pour 60 m² de surface de plancher ;
- **Dans le cas de bureaux** :
 - A moins de 500 mètres de la gare RER : au maximum une place pour 45 m² de surface de plancher
 - A plus de 500 mètres de la gare RER : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher
- **Dispositions particulières** :
 - Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination:
 - ✓ En cas de transformation ou d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces



de plancher développées créées ou le nombre de logements nouvellement créés,

- ✓ En cas de changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, avec ou sans extension, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée ou développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.
- Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur. L'expression des besoins de stationnement doit être proportionnée à l'effectif des employés et de la population adulte accueillie.

II) Stationnement des cycles

- Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.
- Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

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

• **Obligation de planter**

Les espèces choisies pour les plantations doivent être adaptées aux conditions locales et non invasives (voir annexe du présent règlement). Les graminées sont interdites en raison de leur caractère allergène.

Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés par des sujets de développement similaire. Lors de la construction de bâtiment, tout arbre qui n'est pas situé sur l'emprise de la construction projetée doit être préservé ou remplacé par un sujet de développement similaire. Les espaces libres doivent être arborés ou végétalisés lorsque que la configuration du site le permet. Une distance appropriée entre les arbres et les limites de propriété doit prévenir toute gêne qui pourrait être causée par les arbres sur les terrains voisins.

• **Les arbres de haute tige**

En cas de construction nouvelle, il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain de pleine terre. Les arbres existants et maintenus sont déduits du nombre de plantations imposé. Cette disposition est applicable à partir de 200 m² de terrain de pleine terre.

Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

• **Les alignements d'arbres à préserver inscrits au plan de zonage**

Les alignements d'arbres sont à préserver et restituer dans leur continuité. Dans le cas d'un alignement tronqué de façon avérée (un seul côté ou tronçon manquant) les arbres manquants seront restitués dans la mesure du possible.

L'essence en place sera dans la mesure du possible conservée lors de l'éventuel remplacement de



sujets. En cas d'impossibilité constatée, on s'orientera vers une essence présentant la même volumétrie. Les essences doivent être des espèces locales ou adaptées (voir en annexe du présent règlement).

Dans le cas d'une restitution ou d'un remplacement de l'ensemble des alignements, ceux-ci seront constitués par des individus d'une même variété arborée, plantés selon un pas régulier égal à une à deux fois la hauteur de l'alignement. Ils seront préférentiellement symétriques de part et d'autre de la voie. L'essence constitutive ainsi que sa gestion seront adaptées à la volumétrie de l'espace et aux vues reculées qui ne devront pas être bloquées par l'alignement.

- **Les espaces communs :**

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 20 logements, la constitution d'un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents est encouragée. Ce lieu peut comprendre une aire de jeux, de préférence perméable.

- **Les espaces perméables :**

Un minimum de 50% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. Dans l'emprise des espaces maintenus en espaces perméables une superficie équivalente à 40% de la superficie du terrain doit être maintenue en espace vert de pleine terre.

Les espaces perméables sont des espaces perméables sur une profondeur d'au moins 1 mètre.

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces complètement perméables. Ils sont végétalisés.

Les espaces perméables peuvent être des espaces pavés, en graviers, dallage non jointé, dalles alvéolées, graviers concassés stabilisés, etc.

- **Dispositions particulières :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ubp 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE Ubp 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

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



ARTICLE Ubp 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

TITRE II.4: DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U_c

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U_c 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-dessous de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-dessous de la manière suivante ■.

DESTINATIONS / sous-destinations	Autorisées	Admises sous conditions	Interdites
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement	■		
Hébergement	■		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		■	
Restauration	■		
Commerce de gros		■	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■		
Hôtels	■		
Autres hébergements touristiques	■		
Cinéma	■		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie		■	
Entrepôt		■	
Bureau	■		
Centre de congrès et d'exposition	■		
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte		■	
Autres équipements recevant du public	■		

- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés à l'article 2,
- Les aires de stockage de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage, ou de pneu à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les parcs d'attractions,

- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes occupées comme habitat permanent et les installations de camping.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.
- Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 10,00 mètres de la limite des emprises ferroviaires.

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

- L'aménagement ou l'extension des établissements industriels classés autorisés avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances ou à permettre une meilleure maîtrise des risques,
- Les entrepôts sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'activités économiques existantes.
- Les constructions à usage de commerce sous réserve de constituer l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage de commerce, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- les lieux de culte sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils ne présentent pas des risques ou des nuisances à l'égard du voisinage, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment le bruit, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement,...),
 - et que les places de stationnement nécessaires soient prévus sans report sur la voie publique.
- Les opérations de plus de 60 logements doivent intégrer au moins 25% de logements financés par prêt aidé de l'État. Ce nombre est arrondi au nombre entier supérieur. En cas de réalisation successive, ce pourcentage se calculera sur la totalité de l'opération, ce conformément à l'article 5 des dispositions générales.
- Toute occupation ou utilisation du sol doit tenir compte du PPRI des vallées de l'Orge et de la Sallemouille.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- **Règle générale**

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès aux voies ouvertes à la circulation publique. Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, des véhicules d'exploitation des réseaux publics tels que l'eau, le gaz, électricité, l'assainissement...

- **Voirie nouvelle**

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

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons.

Les voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent permettre le demi-tour aisé des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain nécessaire, tout en permettant une manœuvre simple.

Dans le cas des doubles sens la chaussée doit avoir une largeur suffisante pour le croisement aisé des véhicules.

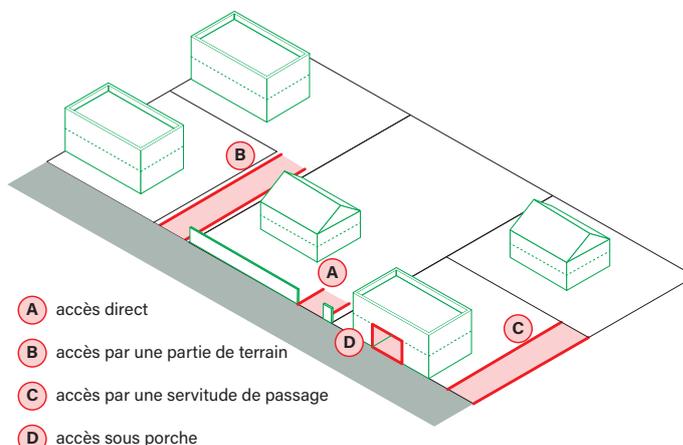
La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte et d'accès est définie de la manière suivante :

- les voies ne desservant qu'un seul logement (ou local d'activités), doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres en tout point,
- les voies desservant de deux à cinq logements (ou locaux d'activités) doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 5 mètres en tout point et sur toute leur longueur à partir de l'alignement,
- les voies desservant plus de cinq logements (ou locaux d'activités) doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 9 mètres en tout point et sur toute leur longueur à partir de l'alignement.

- **Conditions d'accès**

Définitions

Pour l'application du présent article les termes sont définis comme suit :



S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du



matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès de véhicules motorisés doivent répondre aux besoins en matière de circulation de voitures, des piétons et des deux-roues induits par le projet et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les aires publiques de stationnement existantes, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux publics, ou tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie de desserte.

Les accès en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement de deux voies, sauf en cas d'impossibilité technique résultant de la configuration du terrain.

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

Une largeur minimale de 3 mètres pourra être acceptée en cas d'accès direct ou d'accès par porche à un logement unique.

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

1.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

1.2 - ASSAINISSEMENT

- **Les eaux usées:**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées «autres que domestiques» sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange des piscines contenant du chlore et d'autres produits de désinfection doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées sur autorisation expresse (art. L.1331-10 du Code de la santé publique) de la collectivité au titre du rejet des « eaux usées non domestiques» après une déclaration préalable.

- **Les eaux pluviales:**

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées et/ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet »). En matière de gestion, les ouvrages de stockage seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence vingtennale (20 ans) et d'une durée de quatre heures, soit 55 mm en 240 minutes. Soit 550 m³ par hectare imperméabilisé ou 5,5 m³ pour 100 m² imperméabilisés (toitures et voiries).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau (cf. Loi sur l'eau).

Exception:

De manière exceptionnelle et sur la base d'une production de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe...), le service peut autoriser à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1L/s/ha imperméabilisé.

Le requérant devra alors communiquer au service les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement de ses ouvrages de stockage et de régulation, et ce au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements. Il devra équiper son ou ses ouvrages d'un regard d'accès et d'une échelle respectant les règles de l'art, pour permettre l'entretien annuel dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité.

Il devra également préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

Pour les nouvelles constructions individuelles (permis de construire):

Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leur emplacement sont seuls demandés lors de l'instruction du droit des sols même si une étude de sols (reconnaissance pédologique et test de perméabilité) est recommandée.

Pour les nouvelles constructions collectives (permis d'aménager, immeubles collectifs...):

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une note de calcul hydraulique et une étude de sols à fournir par les pétitionnaires ou leurs maîtres d'œuvres, le plus en amont possible du projet et au plus tard en phase d'instruction du droit des sols. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les collectivités gestionnaire du réseau publics (EPT, Syndicat, Communauté ou Commune).

Dans le cadre d'un projet d'aménagement avec lots à bâtir, si l'infiltration n'est pas possible, l'aménageur réalisera un ouvrage dimensionné pour récupérer les EP de chaque lot.

Pour les extensions:

Lors d'une extension de la partie bâtie et/ou du réaménagement des surfaces déjà imperméabilisées, il sera imposé aux pétitionnaires et aux aménageurs de revoir la gestion du ruissellement des eaux pluviales sur ces surfaces, avec pour objectif le « zéro-rejet ».

Pour les eaux pluviales des parkings:

- Pour les parkings souterrains, le pétitionnaire devra équiper le sous-sol d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet au réseau d'eaux usées.
- Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des



parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle. L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers (VL) et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds (PL). Le système de dépollution à mettre en œuvre devra de préférence recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux.

Ces techniques alternatives pourront prévoir une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrat filtrant, filtre planté de roseaux...

- À partir de 20 places (VL) et dès la première place (PL), une vanne de confinement devra équiper le système. Au-delà de 10 places (PL), un ouvrage de traitement de type décanteur particulière devra compléter le système et être disposé en amont de la technique alternative de dépollution.

1.3 - GAZ, ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits. Les nouveaux branchements doivent être enterrés pour anticiper l'enfouissement futur des réseaux public.

1.4 – LA COLLECTE DES DÉCHETS

Les nouvelles constructions autorisées doivent prévoir les aires de stockage pour les ordures ménagères situées de préférence en limite avec les voies publiques et privées. Ces aires devront pouvoir être fermées en dehors des heures de ramassage.

Les projets de logements collectifs devront prévoir des aires de présentation des containers en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE Uc 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE Uc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les dispositions du présent article s'appliquent pour les implantations par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

En l'absence de prescription graphique sur le plan de zonage, l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques respecte les dispositions ci-après.

Les constructions doivent être implantées en recul de 8 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

- **Dispositions particulières :**

- Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, peuvent être implantés à l'alignement ou à la limite constatée par un arrêté d'alignement.
- Sauf existence d'un plan d'alignement approuvé et dans un souci d'intégration paysagère, une construction peut déroger aux règles d'implantation ci-dessus définies, si elle est implantée en limite séparative, qu'elle s'adosse à une construction existante sur le terrain voisin et si elle en couvre les pignons.
- Certaines saillies sur le plan de façade sont autorisées : les balcons à partir du niveau R+2 inclus d'une largeur inférieure à 1,2 mètre, débords de toiture, oriels et modénatures qui ne



présentent pas une profondeur supérieure à 0,80 mètre et une hauteur minimum de 2,80m au-dessus des voies, les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20 mètre. Au-delà de ces dimensions, ces saillies doivent respecter les règles d'implantation. Elles doivent par ailleurs respecter le règlement de voirie en vigueur et bénéficier d'une autorisation du gestionnaire de voirie en cas de surplomb ou d'occupation du domaine public.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les **extensions** des constructions horizontales ou verticales qui ne respecteraient pas les dispositions mentionnées ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de recul entre la façade et l'alignement.
- Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

ARTICLE Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les façades comportant une ou plusieurs baies s'implantent obligatoirement en retrait des limites séparatives. Ne sont pas considérées comme baies, les portes d'entrée, les châssis fixes équipés de verre translucide, les jours de souffrance.
 - Les constructions doivent être implantées à une distance, par rapport aux limites séparatives, au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée, avec un minimum de 8 mètres. Toutefois lorsque la façade ne comporte pas de baie et que la limite séparative ne constitue pas une limite avec la zone Ub, les constructions doivent être implantées à une distance, par rapport aux limites séparatives, au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée, avec un minimum de 8 mètres.
 - En cas d'attique, la façade de celui-ci est en retrait de minimum 3 mètres par rapport à la façade du niveau inférieur de la construction.s.
- **Dispositions particulières :**
 - Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, et les constructions annexes telles que définies en annexe du présent règlement peuvent être implantés :
 - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à 1 mètre.
 - Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains. Dans ce cas, les règles de l'article 8 s'appliquent.
 - Les dispositions applicables pour les implantations par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publiques sont celles mentionnées à l'article Uc 6.
 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les extensions des constructions horizontales ou verticales qui ne respecteraient pas les dispositions mentionnées ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de recul entre la façade et la limite séparative.
 - Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :

- 
- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
 - en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

ARTICLE Uc 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments est au moins égale à 8 mètres en cas de baie et 4 mètres si aucune des façades ne comporte de baie.

Ne sont pas considérées comme baies, les portes d'entrée, les châssis fixes équipés de verre translucide, les jours de souffrance.

La distance d'implantation entre une construction principale et une annexe n'est pas réglementée

- **Dispositions particulières :**

Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, peuvent être implantés librement sur le terrain.

ARTICLE Uc 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

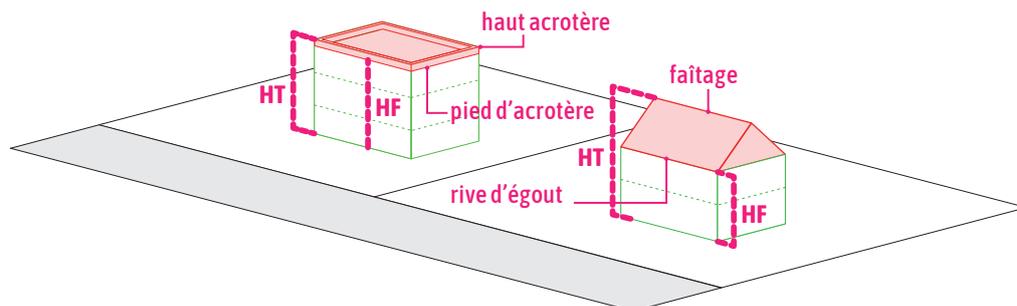
Les ouvrages en infrastructure ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol sous réserve qu'ils soient totalement enterrés, à une côte inférieure à celle du terrain naturel, qu'ils soient réservés à un usage de stationnement et qu'ils n'interdisent pas l'application des dispositions plus contraignantes figurant à l'article 13.

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE Uc 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Dispositions générales :**

- La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
 - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
 - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente (moins de 5%).



- La hauteur de façade maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux par rapport au terrain fini ne pourra pas être supérieur à ce qu'il aurait été par rapport au terrain naturel.
- La hauteur est limitée à 15 mètres
- La hauteur comptée entre l'égout du toit et le faîtage de la construction ne peut excéder 6 mètres et compte au maximum un niveau. Pour les constructions annexes, la hauteur comptée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction ne peut excéder 3 mètres.
- Le nombre de niveaux est limité à :
 - R+4+c ou attique
 - Un niveau pour les annexes
- **Dispositions particulières :**
 - Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
 - les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques, garde-corps,
 - En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
 - ou en cas d'extension horizontale d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite du bâtiment existant ;
 - en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser de 0,30 m la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme.
 - en cas de construction de bâtiments nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 15,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que ceux nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 remarquables.
- Les constructions et leurs annexes doivent être étudiées en vue d'assurer leur parfaite intégration dans le quartier.
- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- **Les constructions et autres occupations du sol doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :**
 - Desserte des réseaux, des télécommunications et des dispositions diverses de confort :
 - Les gaines, tubes et câbles d'alimentation ou d'évacuation sont interdits en façade. Des dérogations sont possibles pour les descentes pluviales et l'éclairage public.
 - Les branchements des réseaux doivent être enterrés.
 - Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite ainsi que les mâts et antennes de toute nature doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural des immeubles.
 - Les ventilateurs et compresseurs de ventilation ou de climatisation, sont interdits en façade sur rue, façades latérales et pignons visibles de la rue.
 - Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades.
 - Matériaux, techniques et procédés interdits:
 - Les pastiches d'architecture étrangère à la région.
 - L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts, sur les parements extérieurs de constructions et sur les clôtures.
 - Couverture et toitures:
 - La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en harmonie avec les constructions environnantes.
 - Les toitures-terrasses sont autorisées.
 - Les ouvertures en toitures sont autorisées à condition d'être axées sur les percements de façade existants ou à créer et de respecter les alignements horizontaux.
 - La largeur cumulée des ouvertures en toiture créant un relief par rapport à la pente du toit, comme par exemple une lucarne, ne doit pas être supérieure à 40% de la longueur du pan de toiture sur lequel elles s'implantent.
 - Clôture:
Dispositions générales :
 - Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
 - Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
 - En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération



du conseil municipal en date du 27 juin 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

- Les hauteurs des clôtures, quel que soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions du présent article.
- Sont interdits les clôtures suivantes :
 - ✓ de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
 - ✓ de type plaque de béton ;
 - ✓ les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.
- Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les maçonneries employées doivent faire l'objet d'une applique d'enduit crépis taloché.
- Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets.
- La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.
- Les prescriptions réglementaires suivantes peuvent ne pas s'appliquer dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, installations liées à la protection de l'exploitation ferroviaire, activités marchandes, industrielles ou agricoles).

Dispositions applicables aux clôtures en limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue :

- A l'alignement, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur, sauf pour les piliers et les portails qui peuvent atteindre 2,00 mètres ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat, et doivent être constituées à l'exclusion des portails : d'un mur bahut en matériaux traditionnels (pierre ou brique) ou identique à la construction, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre au maximum, doublé de plantations ou surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôture doivent se conformer aux règles de mise en œuvre traditionnelle. Les parties de mur altérées doivent être restaurées avec un matériau et une mise en œuvre identiques à ceux d'origine.
- Les murs pleins en matériau traditionnel, pierre ou brique, peuvent être reconstruits à l'identique. Pour les murs nouvellement édifiés, on préfère l'aspect de la pierre ou de la brique. Toutefois, on admet un traitement de même couleur et de même texture que celui de la façade qu'il prolonge ou qu'il accompagne.

Dispositions applicables aux clôtures sur les limites séparatives :

- Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètre maximum.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être composées :
 - ✓ soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétalisée composée d'essences locales,
 - ✓ soit d'un dispositif à claire-voie, dont la partie pleine, en base, ne peut excéder une hauteur de 0,50 mètre, doublé ou non d'une haie végétalisée composée d'essences locales.

Elles peuvent en outre comporter, en cas de mitoyenneté, une portion de mur plein dit « mur d'intimité », d'une longueur maximale de 5 mètres comptés à partir du nu



de la façade arrière de la construction principale.

- soit d'un mur plein d'une facture harmonieuse avec la construction principale.

- **Dispositions particulières applicables à l'ensemble de la zone :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

- Réhabilitation d'immeubles anciens - y compris travaux d'entretien et ravalement:

Les éléments constitutifs des façades et toitures doivent être maintenus ou remplacés à l'identique.

Les techniques mises en œuvre, comme les améliorations techniques envisagées, doivent être adaptées à la nature du bâti.

Le ravalement des façades doit participer à la restitution de la qualité d'origine des immeubles :

- Les façades en pierre de taille doivent être conservées apparentes,
- Les maçonneries enduites à l'origine doivent rester enduites. Seuls les enduits traditionnels sont autorisés pour les réfections.

- Transformation et restructuration d'un ou plusieurs immeubles - y compris surélévation:

Le traitement des façades et des toitures doit préserver l'unité d'aspect et de matériaux des immeubles ; en cas de réunions d'immeubles, le rythme parcellaire ancien doit être maintenu en façade, notamment au niveau des rez-de-chaussée professionnels.

L'aménagement des façades commerciales et des vitrines n'est autorisé que dans la hauteur du rez-de-chaussée et de l'entresol.

L'aménagement des devantures doit respecter le cadre architectural et la structure porteuse des immeubles. Les vitrines doivent être disposées à l'intérieur des baies ou arcades existantes.

L'individualité de chaque immeuble doit être respectée, même si le commerce occupe plusieurs immeubles contigus.

Le choix des matériaux doit faciliter la préservation de l'organisation générale des façades et la restitution des modénatures des typologies d'origine.

Il est interdit de prolonger le traitement chromatique ou décoratif des commerces de rez-de-chaussée à la totalité de la façade.

Les systèmes d'occultation ou des clôtures des boutiques sont autorisés à condition d'être dissimulés en position d'ouverture, sauf impossibilité technique et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

ARTICLE Uc 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

I) Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles y compris les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques et/ou ouvertes à la circulation. Elles peuvent être autorisées sur les voies privées si celles-ci font au moins 10 mètres de large et sur des emplacements prévus à cet effet, à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations mentionnées ci-après, 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.

L'agencement des places devra permettre un dégagement sécurisé en dehors des voies de circulation.

Les places commandées 2 à 2 sont autorisées, sous réserve que cela soit indispensable à la réalisation du projet de construction.

Rampes pour véhicules: la pente maximale de la rampe d'accès au parking est de 18%. Une



section de la rampe d'au moins 5 mètres doit présenter une pente maximale de 5% au droit du débouché de l'espace public.

- **Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols:**

Lors de toute opération de construction et de changement de destination d'une construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées en application des règles ci-après :

- **Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :**
 - Les logements financés par prêt aidé de l'État,
 - Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
 - Les résidences universitaires,

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

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

- **Des places pourront être créées pour les visiteurs** au vu de l'importance des projets et des conditions de stationnement dans les environs : 2 places par logement ;
- **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie** : 1 place pour 60 m² de surface de plancher ;
- Dans le cas de bureaux :
 - A moins de 500 mètres de la gare RER : au maximum une place pour 45 m² de surface de plancher
 - A plus de 500 mètres de la gare RER : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher
- **Dispositions particulières :**
 - Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination:
 - ✓ En cas de transformation ou d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées créées ou le nombre de logements nouvellement créés,
 - ✓ En cas de changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, avec ou sans extension, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée ou développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.
 - Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur. L'expression des besoins de stationnement doit être proportionnée à l'effectif des employés et de la population adulte accueillie.

II) Stationnement des cycles

- Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent

également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

- Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

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

- **Obligation de planter**

Les espèces choisies pour les plantations doivent être adaptées aux conditions locales et non invasives (voir annexe du présent règlement). Les graminées sont interdites en raison de leur caractère allergène.

Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés par des sujets de développement similaire. Lors de la construction de bâtiment, tout arbre qui n'est pas situé sur l'emprise de la construction projetée doit être préservé ou remplacé par un sujet de développement similaire. Les espaces libres doivent être arborés ou végétalisés lorsque que la configuration du site le permet. Une distance appropriée entre les arbres et les limites de propriété doit prévenir toute gêne qui pourrait être causée par les arbres sur les terrains voisins.

- **Les arbres de haute tige**

En cas de construction nouvelle, il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain de pleine terre. Les arbres existants et maintenus sont déduits du nombre de plantations imposé. Cette disposition est applicable à partir de 200 m² de terrain de pleine terre.

Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

- **Les alignements d'arbres à préserver inscrits au plan de zonage**

Les alignements d'arbres sont à préserver et restituer dans leur continuité. Dans le cas d'un alignement tronqué de façon avérée (un seul côté ou tronçon manquant) les arbres manquants seront restitués dans la mesure du possible.

L'essence en place sera dans la mesure du possible conservée lors de l'éventuel remplacement de sujets. En cas d'impossibilité constatée, on s'orientera vers une essence présentant la même volumétrie. Les essences doivent être des espèces locales ou adaptées (voir en annexe du présent règlement).

Dans le cas d'une restitution ou d'un remplacement de l'ensemble des alignements, ceux-ci seront constitués par des individus d'une même variété arborée, plantés selon un pas régulier égal à une à deux fois la hauteur de l'alignement. Ils seront préférentiellement symétriques de part et d'autre de la voie. L'essence constitutive ainsi que sa gestion seront adaptées à la volumétrie de l'espace et aux vues reculées qui ne devront pas être bloquées par l'alignement.

- **Les espaces communs :**

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 20 logements, la constitution d'un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents est encouragée. Ce lieu peut comprendre une aire de jeux, de préférence perméable.

- **Les espaces perméables :**

Un minimum de 30% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. La moitié (50%) de cette superficie doit être maintenue en espace vert de pleine terre.

Les espaces perméables sont des espaces perméables sur une profondeur d'au moins 1 mètre.

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces complètement perméables. Ils sont végétalisés.

Les espaces perméables peuvent être des espaces pavés, en graviers, dallage non jointé, dalles alvéolées, graviers concassés stabilisés, etc.



- **Dispositions particulières :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE Uc 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

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

ARTICLE Uc 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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



TITRE II.5: DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ud

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ud 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-dessous de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-dessous de la manière suivante ■.

DESTINATIONS / sous-destinations	Autorisées	Admises sous conditions	Interdites
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement	■		
Hébergement	■		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		■	
Restauration	■		
Commerce de gros		■	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■		
Hôtels	■		
Autres hébergements touristiques	■		
Cinéma	■		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie		■	
Entrepôt		■	
Bureau	■		
Centre de congrès et d'exposition	■		
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte		■	
Autres équipements recevant du public	■		

- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés à l'article 2,
- Les aires de stockage de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage, ou de pneu à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les parcs d'attractions,
- Les parcs résidentiels de loisirs,

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes occupées comme habitat permanent et les installations de camping.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.
- Dans l'ensemble du secteur à l'exception de l'avenue de la Division Leclerc et des linéaires commerciaux inscrits au plan de zonage, sont interdites : les constructions à usage de commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article Ud 2.

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

- L'aménagement ou l'extension des établissements industriels classés autorisés avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances ou à permettre une meilleure maîtrise des risques,
- Les entrepôts sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'activités économiques existantes.
- Dans l'ensemble du secteur à l'exception de l'avenue de la Division Leclerc et des linéaires commerciaux inscrits au plan de zonage : Les constructions à usage de commerce sous réserve de constituer l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage de commerce, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les opérations de plus de 60 logements doivent intégrer au moins 25% de logements financés par prêt aidé de l'État. Ce nombre est arrondi au nombre entier supérieur. En cas de réalisation successive, ce pourcentage se calculera sur la totalité de l'opération, ce conformément à l'article 5 des dispositions générales.
- Les lieux de culte sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils ne présentent pas des risques ou des nuisances à l'égard du voisinage, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment le bruit, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement,...),
 - et que les places de stationnement nécessaires soient prévus sans report sur la voie publique.
- Toute occupation ou utilisation du sol doit tenir compte du PPRI des vallées de l'Orge et de la Sallemouille.
- Pour les linéaires commerciaux inscrits au plan de zonage :
 - Les constructions à usage de commerce sont autorisées
 - Le changement de destination est interdit pour les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée,
 - Pour les bâtiments nouveaux, le rez-de-chaussée est à destination de commerce. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties communes et aux accès nécessaires au fonctionnement de la construction. Elles s'appliquent au minimum sur la partie en contact avec le linéaire tel qu'il est indiqué au document graphique et sur une profondeur compatible avec l'existence d'un commerce.
- Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 10,00 mètres de la limite des emprises ferroviaires.
- Dans la zone Ud, la mise en place de la servitude PAPAG interdit, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ci-après.
- Au sein du seul Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) délimité sur le document graphique an application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :

- 
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, ou la réfection des constructions existantes ;
 - les constructions et installations nouvelles d'une superficie inférieure ou égale à 40 m² d'emprise au sol ;
 - les dispositions précédents ne s'opposent pas aux demandes de permis de construire délivrée à titre précaire conformément à l'article L.433-1 du code de l'urbanisme ainsi qu'aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- **Règle générale**

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès aux voies ouvertes à la circulation publique. Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, des véhicules d'exploitation des réseaux publics tels que l'eau, le gaz, électricité, l'assainissement...

- **Voirie nouvelle**

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

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons.

Les voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent permettre le demi-tour aisé des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain nécessaire, tout en permettant une manœuvre simple.

Dans le cas des doubles sens la chaussée doit avoir une largeur suffisante pour le croisement aisé des véhicules.

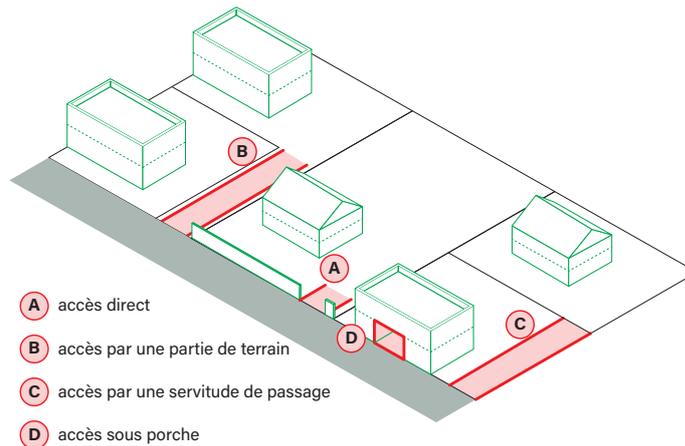
La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte et d'accès est définie de la manière suivante :

- les voies ne desservant qu'un seul logement (ou local d'activités), doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres en tout point,
- les voies desservant de deux à cinq logements (ou locaux d'activités) doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 5 mètres en tout point et sur toute leur longueur à partir de l'alignement,
- les voies desservant plus de cinq logements (ou locaux d'activités) doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 9 mètres en tout point et sur toute leur longueur à partir de l'alignement.

- **Conditions d'accès**

Définitions

Pour l'application du présent article les termes sont définis comme suit :



S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès de véhicules motorisés doivent répondre aux besoins en matière de circulation de voitures, des piétons et des deux-roues induits par le projet et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les aires publiques de stationnement existantes, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux publics, ou tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie de desserte.

Les accès en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement de deux voies, sauf en cas d'impossibilité technique résultant de la configuration du terrain.

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

Une largeur minimale de 3 mètres pourra être acceptée en cas d'accès direct ou d'accès par porche à un logement unique.

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

1.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

1.2 - ASSAINISSEMENT

- **Les eaux usées:**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).



L'évacuation des eaux usées «autres que domestiques» sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange des piscines contenant du chlore et d'autres produits de désinfection doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées sur autorisation expresse (art. L.1331-10 du Code de la santé publique) de la collectivité au titre du rejet des « eaux usées non domestiques» après une déclaration préalable.

- **Les eaux pluviales:**

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées et/ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet »). En matière de gestion, les ouvrages de stockage seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence vingtennale (20 ans) et d'une durée de quatre heures, soit 55 mm en 240 minutes. Soit 550 m³ par hectare imperméabilisé ou 5,5 m³ pour 100 m² imperméabilisés (toitures et voiries).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau (cf. Loi sur l'eau).

Exception:

De manière exceptionnelle et sur la base d'une production de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe...), le service peut autoriser à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1L/s/ha imperméabilisé.

Le requérant devra alors communiquer au service les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement de ses ouvrages de stockage et de régulation, et ce au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements. Il devra équiper son ou ses ouvrages d'un regard d'accès et d'une échelle respectant les règles de l'art, pour permettre l'entretien annuel dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité.

Il devra également préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

Pour les nouvelles constructions individuelles (permis de construire):

Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leur emplacement sont seuls demandés lors de l'instruction du droit des sols même si une étude de sols (reconnaissance pédologique et test de perméabilité) est recommandée.

Pour les nouvelles constructions collectives (permis d'aménager, immeubles collectifs...):

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une note de calcul hydraulique et une étude de sols à fournir par les pétitionnaires ou leurs maîtres d'œuvres, le plus en amont possible du projet et au plus tard en phase d'instruction du droit des sols. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les collectivités gestionnaire du réseau publics (EPT, Syndicat, Communauté ou Commune).

Dans le cadre d'un projet d'aménagement avec lots à bâtir, si l'infiltration n'est pas possible, l'aménageur réalisera un ouvrage dimensionné pour récupérer les EP de chaque lot.

Pour les extensions:

Lors d'une extension de la partie bâtie et/ou du réaménagement des surfaces déjà imperméabilisées, il sera imposé aux pétitionnaires et aux aménageurs de revoir la gestion du ruissellement des eaux pluviales sur ces surfaces, avec pour objectif le « zéro-rejet».

Pour les eaux pluviales des parkings:

- Pour les parkings souterrains, le pétitionnaire devra équiper le sous-sol d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet au réseau d'eaux usées.
- Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle. L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers (VL) et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds (PL). Le système de dépollution à mettre en œuvre devra de préférence recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux.

Ces techniques alternatives pourront prévoir une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrat filtrant, filtre planté de roseaux...

- À partir de 20 places (VL) et dès la première place (PL), une vanne de confinement devra équiper le système. Au-delà de 10 places (PL), un ouvrage de traitement de type décanteur particulière devra compléter le système et être disposé en amont de la technique alternative de dépollution.

1.3 - GAZ, ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits. Les nouveaux branchements doivent être enterrés pour anticiper l'enfouissement futur des réseaux public.

1.4 – LA COLLECTE DES DÉCHETS

Les nouvelles constructions autorisées doivent prévoir les aires de stockage pour les ordures ménagères situées de préférence en limite avec les voies publiques et privées. Ces aires devront pouvoir être fermées en dehors des heures de ramassage.

Les projets de logements collectifs devront prévoir des aires de présentation des containers en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE Ud 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE Ud 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les dispositions du présent article s'appliquent pour les implantations par rapport aux voies et



emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

En l'absence de prescription graphique sur le plan de zonage, l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques respecte les dispositions ci-après.

- Les constructions doivent être implantées :
 - Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques. Un bâtiment principalement implanté à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques est réputé respecter la règle de l'alignement si 70% de la largeur de la façade du bâtiment sur rue est implantée à l'alignement,
 - Soit en recul de minimum 4 mètres des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques. Dans le cas où la construction s'implante en recul des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques, un mur de clôture édifié à l'alignement constitue la continuité visuelle de l'alignement.
- **Dispositions particulières :**
 - Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, peuvent être implantés à l'alignement ou à la limite constatée par un arrêté d'alignement.
 - Sauf existence d'un plan d'alignement approuvé et dans un souci d'intégration paysagère, une construction peut déroger aux règles d'implantation ci-dessus définies, si elle est implantée en limite séparative, qu'elle s'adosse à une construction existante sur le terrain voisin et si elle en couvre les pignons.
 - Certaines saillies sur le plan de façade sont autorisées : les balcons à partir du niveau R+2 inclus d'une largeur inférieure à 1,2 mètre, débords de toiture, oriels et modénatures qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 0,80 mètre et une hauteur minimum de 2,80m au-dessus des voies, les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20 mètre. Au-delà de ces dimensions, ces saillies doivent respecter les règles d'implantation. Elles doivent par ailleurs respecter le règlement de voirie en vigueur et bénéficier d'une autorisation du gestionnaire de voirie en cas de surplomb ou d'occupation du domaine public.
 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les extensions des constructions horizontales ou verticales qui ne respecteraient pas les dispositions mentionnées ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de recul entre la façade et l'alignement.
 - Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

ARTICLE Ud 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les façades comportant une ou plusieurs baies s'implantent obligatoirement en retrait des limites séparatives. Ne sont pas considérées comme baies, les portes d'entrée, les châssis fixes équipés de verre translucide, les jours de souffrance.
- Dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de toutes les



limites séparatives,

- Au-delà de la bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives,
- En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à 6 mètres.
- Pour le secteur Ud, en cas d'attique, la façade de celui-ci est en retrait de minimum 3 mètres par rapport à la façade du niveau inférieur de la construction.

- **Dispositions particulières :**

- Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, et les constructions annexes telles que définies en annexe du présent règlement peuvent être implantés :
 - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à 1 mètre.
- Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains. Dans ce cas, les règles de l'article 8 s'appliquent.
- Les dispositions applicables pour les implantations par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publiques sont celles mentionnées à l'article Ud 6.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les extensions des constructions horizontales ou verticales qui ne respecteraient pas les dispositions mentionnées ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de recul entre la façade et la limite séparative.
- Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
 - en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
 - en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

ARTICLE Ud 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments est au moins égale à 8 mètres en cas de baie et 4 mètres si aucune des façades ne comporte de baie.

Ne sont pas considérées comme baies, les portes d'entrée, les châssis fixes équipés de verre translucide, les jours de souffrance.

La distance d'implantation entre une construction principale et une annexe n'est pas réglementée

- **Dispositions particulières :**

Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, peuvent être implantés librement sur le terrain.

ARTICLE Ud 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages en infrastructure ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol sous

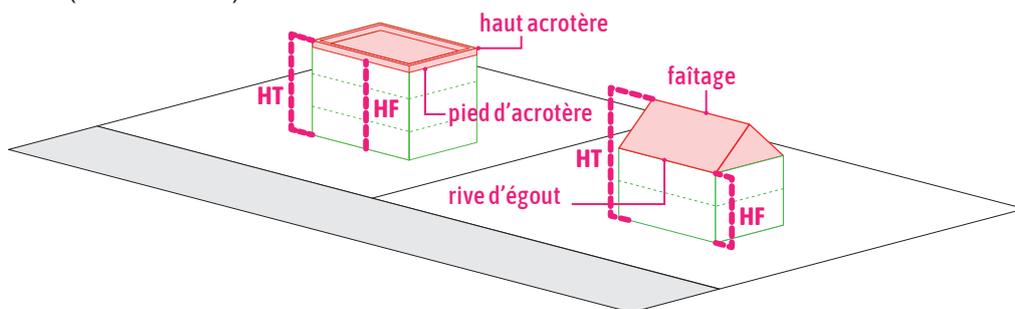
réserve qu'ils soient totalement enterrés, à une côte inférieure à celle du terrain naturel, qu'ils soient réservés à un usage de stationnement et qu'ils n'interdisent pas l'application des dispositions plus contraignantes figurant à l'article 13.

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

ARTICLE Ud 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

• Dispositions générales :

- La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faitage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
 - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
 - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente (moins de 5%).



- La hauteur de façade maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux par rapport au terrain fini ne pourra pas être supérieur à ce qu'il aurait été par rapport au terrain naturel.
- La hauteur est limitée à 12 mètres. Toutefois, un dépassement ponctuel de la hauteur de 3 m maximum, sur 25% du linéaire est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Dans ce cas ce dépassement sera effectué d'un seul tenant et avec un retrait de minimum 3 mètres par rapport à la façade du bâtiment.
- La hauteur comptée entre l'égout du toit et le faitage de la construction ne peut excéder 6 mètres et compte au maximum un niveau. Pour les constructions annexes, la hauteur comptée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction ne peut excéder 3 mètres.
- Le nombre de niveaux est limité à :
 - R+3+c ou attique dans le secteur Ud, un dépassement peut toutefois être autorisé dans les conditions mentionnées au paragraphe précédent ;
 - Un niveau pour les annexes

Les nouveaux locaux commerciaux ont une hauteur sous plafond de minimum 3 mètres.

• Dispositions particulières :

- Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
 - les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques, garde-corps, ...

- En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
 - ou en cas d'extension horizontale d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite du bâtiment existant ;
 - en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser de 0,30 m la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme.
 - en cas de construction de bâtiments nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 15,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que ceux nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

ARTICLE Ud 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 remarquables.
- Les constructions et leurs annexes doivent être étudiées en vue d'assurer leur parfaite intégration dans le quartier.
- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- **Les constructions et autres occupations du sol doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :**
 - Desserte des réseaux, des télécommunications et des dispositions diverses de confort :
 - Les gaines, tubes et câbles d'alimentation ou d'évacuation sont interdits en façade. Des dérogations sont possibles pour les descentes pluviales et l'éclairage public.
 - Les branchements des réseaux doivent être enterrés.
 - Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite ainsi que les mâts et antennes de toute nature doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural des immeubles.
 - Les ventilateurs et compresseurs de ventilation ou de climatisation, sont interdits en façade sur rue, façades latérales et pignons visibles de la rue.
 - Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades.
 - Matériaux, techniques et procédés interdits:
 - Les pastiches d'architecture étrangère à la région.
 - L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts, sur les parements extérieurs de constructions et sur les clôtures.
 - Couverture et toitures:
 - La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en harmonie avec les constructions environnantes.



- Les toitures-terrasses sont autorisées.
- Les ouvertures en toitures sont autorisées à condition d'être axées sur les percements de façade existants ou à créer et de respecter les alignements horizontaux.
- La largeur cumulée des ouvertures en toiture créant un relief par rapport à la pente du toit, comme par exemple une lucarne, ne doit pas être supérieure à 40% de la longueur du pan de toiture sur lequel elles s'implantent.

- Clôture:

Dispositions générales :

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
- En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- Les hauteurs des clôtures, quel que soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions du présent article.
- Sont interdits les clôtures suivantes :
 - ✓ de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
 - ✓ de type plaque de béton ;
 - ✓ les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.
- Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les maçonneries employées doivent faire l'objet d'une applique d'enduit crépis taloché.
- Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets.
- La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.
- Les prescriptions réglementaires suivantes peuvent ne pas s'appliquer dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, installations liées à la protection de l'exploitation ferroviaire, activités marchandes, industrielles ou agricoles).

Dispositions applicables aux clôtures en limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue :

- A l'alignement, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur, sauf pour les piliers et les portails qui peuvent atteindre 2,00 mètres ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat, et doivent être constituées à l'exclusion des portails : d'un mur bahut en matériaux traditionnels (pierre ou brique) ou identique à la construction, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre au maximum, doublé de plantations ou surmonté d'un dispositif à claire-voie.

- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôture doivent se conformer aux règles de mise en œuvre traditionnelle. Les parties de mur altérées doivent être restaurées avec un matériau et une mise en œuvre identiques à ceux d'origine.
- Les murs pleins en matériau traditionnel, pierre ou brique, peuvent être reconstruits à l'identique. Pour les murs nouvellement édifiés, on préfère l'aspect de la pierre ou de la brique. Toutefois, on admet un traitement de même couleur et de même texture que celui de la façade qu'il prolonge ou qu'il accompagne.

Dispositions applicables aux clôtures sur les limites séparatives :

- Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètre maximum.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être composées :
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétalisée composée d'essences locales,
 - soit d'un dispositif à claire-voie, dont la partie pleine, en base, ne peut excéder une hauteur de 0,50 mètre, doublé ou non d'une haie végétalisée composée d'essences locales.

Elles peuvent en outre comporter, en cas de mitoyenneté, une portion de mur plein dit « mur d'intimité », d'une longueur maximale de 5 mètres comptés à partir du nu de la façade arrière de la construction principale.

- soit d'un mur plein d'une facture harmonieuse avec la construction principale.
- **Les points de vue à préserver inscrits au plan de zonage.** L'implantation des constructions ne doit pas porter atteinte à la qualité du point de vue.

- **Dispositions particulières :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

- Réhabilitation d'immeubles anciens - y compris travaux d'entretien et ravalement:

Les éléments constitutifs des façades et toitures doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les techniques mises en œuvre, comme les améliorations techniques envisagées, doivent être adaptées à la nature du bâti.

Le ravalement des façades doit participer à la restitution de la qualité d'origine des immeubles :

- Les façades en pierre de taille doivent être conservées apparentes,
- Les maçonneries enduites à l'origine doivent rester enduites. Seuls les enduits traditionnels sont autorisés pour les réfections.

- Transformation et restructuration d'un ou plusieurs immeubles - y compris surélévation:

Le traitement des façades et des toitures doit préserver l'unité d'aspect et de matériaux des immeubles ; en cas de réunions d'immeubles, le rythme parcellaire ancien doit être maintenu en façade, notamment au niveau des rez-de-chaussée professionnels.

L'aménagement des façades commerciales et des vitrines n'est autorisé que dans la hauteur du rez-de-chaussée et de l'entresol.

L'aménagement des devantures doit respecter le cadre architectural et la structure porteuse des immeubles. Les vitrines doivent être disposées à l'intérieur des baies ou arcades existantes.

L'individualité de chaque immeuble doit être respectée, même si le commerce occupe plusieurs immeubles contigus.

Le choix des matériaux doit faciliter la préservation de l'organisation générale des façades et la restitution des modénatures des typologies d'origine.

Il est interdit de prolonger le traitement chromatique ou décoratif des commerces de rez-de-chaussée à la totalité de la façade.

Les systèmes d'occultation ou des clôtures des boutiques sont autorisés à condition d'être dissimulés en position d'ouverture, sauf impossibilité technique et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

ARTICLE Ud 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

I) Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles y compris les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques et/ou ouvertes à la circulation. Elles peuvent être autorisées sur les voies privées si celles-ci font au moins 10 mètres de large et sur des emplacements prévus à cet effet, à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations mentionnées ci-après, 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.

L'agencement des places devra permettre un dégagement sécurisé en dehors des voies de circulation.

Les places commandées 2 à 2 sont autorisées, sous réserve que cela soit indispensable à la réalisation du projet de construction.

Rampes pour véhicules: la pente maximale de la rampe d'accès au parking est de 18%. Une section de la rampe d'au moins 5 mètres doit présenter une pente maximale de 5% au droit du débouché de l'espace public.

• Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols:

Lors de toute opération de construction et de changement de destination d'une construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées en application des règles ci-après :

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :
 - Les logements financés par prêt aidé de l'État,
 - Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
 - Les résidences universitaires,

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

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

- Des places pourront être créées pour les visiteurs au vu de l'importance des projets et des conditions de stationnement dans les environs : 2 places par logement ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie : 1 place pour 60 m² de surface de plancher ;
- Dans le cas de bureaux :
 - A moins de 500 mètres de la gare RER : au maximum une place pour 45 m² de surface de plancher
 - A plus de 500 mètres de la gare RER : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher
- Dispositions particulières :
 - Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination:
 - ✓ En cas de transformation ou d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces

de plancher développées créées ou le nombre de logements nouvellement créés,

- ✓ En cas de changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, avec ou sans extension, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée ou développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.
- Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur. L'expression des besoins de stationnement doit être proportionnée à l'effectif des employés et de la population adulte accueillie.

II) Stationnement des cycles

- Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.
- Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

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

• **Obligation de planter**

Les espèces choisies pour les plantations doivent être adaptées aux conditions locales et non invasives (voir annexe du présent règlement). Les graminées sont interdites en raison de leur caractère allergène.

Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés par des sujets de développement similaire. Lors de la construction de bâtiment, tout arbre qui n'est pas situé sur l'emprise de la construction projetée doit être préservé ou remplacé par un sujet de développement similaire. Les espaces libres doivent être arborés ou végétalisés lorsque que la configuration du site le permet. Une distance appropriée entre les arbres et les limites de propriété doit prévenir toute gêne qui pourrait être causée par les arbres sur les terrains voisins.

• **Les arbres de haute tige**

En cas de construction nouvelle, il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain de pleine terre. Les arbres existants et maintenus sont déduits du nombre de plantations imposé. Cette disposition est applicable à partir de 200 m² de terrain de pleine terre.

Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

• **Les alignements d'arbres à préserver inscrits au plan de zonage**

Les alignements d'arbres sont à préserver et restituer dans leur continuité. Dans le cas d'un alignement tronqué de façon avérée (un seul côté ou tronçon manquant) les arbres manquants seront restitués dans la mesure du possible.

L'essence en place sera dans la mesure du possible conservée lors de l'éventuel remplacement de sujets. En cas d'impossibilité constatée, on s'orientera vers une essence présentant la même



volumétrie. Les essences doivent être des espèces locales ou adaptées (voir en annexe du présent règlement).

Dans le cas d'une restitution ou d'un remplacement de l'ensemble des alignements, ceux-ci seront constitués par des individus d'une même variété arborée, plantés selon un pas régulier égal à une à deux fois la hauteur de l'alignement. Ils seront préférentiellement symétriques de part et d'autre de la voie. L'essence constitutive ainsi que sa gestion seront adaptées à la volumétrie de l'espace et aux vues reculées qui ne devront pas être bloquées par l'alignement.

- **Les espaces communs :**

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 20 logements, la constitution d'un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents est encouragée. Ce lieu peut comprendre une aire de jeux, de préférence perméable.

- **Les espaces perméables :**

Un minimum de 30% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. La moitié de cette superficie doit être maintenue en espace vert de pleine terre.

Les espaces perméables sont des espaces perméables sur une profondeur d'au moins 1 mètre.

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces complètement perméables. Ils sont végétalisés.

Les espaces perméables peuvent être des espaces pavés, en graviers, dallage non jointé, dalles alvéolées, graviers concassés stabilisés, etc

Les espaces perméables peuvent être des espaces pavés, en graviers, dallage non jointé, dalles alvéolées, graviers concassés stabilisés, etc.

- **Dispositions particulières :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ud 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE Ud 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

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

ARTICLE Ud 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de



communication doit être prévu son raccordement aux réseaux de communications électroniques.
Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.



TITRE II.6: DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante ■■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-dessous de la manière suivante ■■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-dessous de la manière suivante ■■.

DESTINATIONS / sous-destinations	Autorisées	Admises sous conditions	Interdites
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■■
Exploitation forestière			■■
HABITATION			
Logement	■■		
Hébergement			■■
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			■■
Restauration			■■
Commerce de gros			■■
Activités de services avec accueil d'une clientèle			■■
Hôtels			■■
Autres hébergements touristiques			■■
Cinéma			■■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie			■■
Entrepôt			■■
Bureau			■■
Centre de congrès et d'exposition			■■
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■■		
Salle d'art et de spectacles	■■		
Équipements sportifs	■■		
Lieux de culte		■■	
Autres équipements recevant du public	■■		

- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés à l'article 2,
- Les aires de stockage de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage, ou de pneu à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les parcs d'attractions,
- Les parcs résidentiels de loisirs,

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Toutes les constructions et installations sont interdites à l'exception :
 - des bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif,
 - des logements autorisés à l'article Ue 2,
 - du stationnement des caravanes occupées comme habitat permanent et les installations de camping, sauf sur le secteur de la zone Ue localisé au Sud de la rue René Cassin
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.
- Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 10,00 mètres de la limite des emprises ferroviaires.

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

- À l'exception des linéaires commerciaux inscrits au plan de zonage : les constructions à usage de commerce sous réserve de constituer l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage de commerce, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions à vocation d'habitation sous réserve d'être nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement des équipements.
- les lieux de culte sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils ne présentent pas des risques ou des nuisances à l'égard du voisinage, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment le bruit, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement,...),
 - et que les places de stationnement nécessaires soient prévus sans report sur la voie publique.
- Toute occupation ou utilisation du sol doit tenir compte du PPRI des vallées de l'Orge et de la Sallemouille.
- Pour les linéaires commerciaux inscrits au plan de zonage :
 - Les constructions à usage de commerce sont autorisées
 - Le changement de destination est interdit pour les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée,



SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- **Règle générale**

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès aux voies ouvertes à la circulation publique. Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, des véhicules d'exploitation des réseaux publics tels que l'eau, le gaz, électricité, l'assainissement...

- **Voirie nouvelle**

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

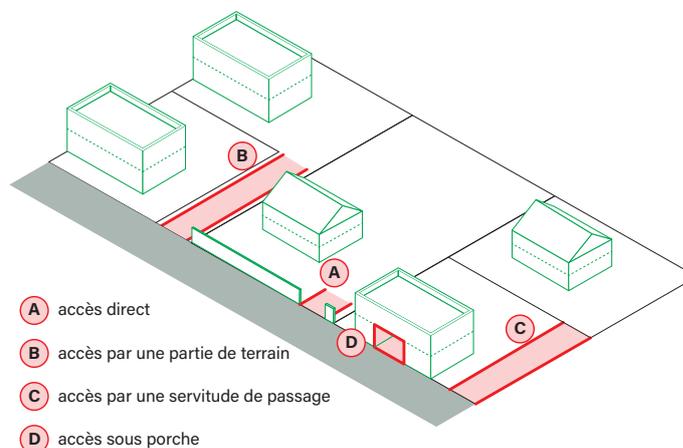
Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons. Les voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent permettre le demi-tour aisé des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain nécessaire, tout en permettant une manœuvre simple.

Dans le cas des doubles sens la chaussée doit avoir une largeur suffisante pour le croisement aisé des véhicules.

- **Conditions d'accès**

Définitions

Pour l'application du présent article les termes sont définis comme suit :



S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès de véhicules motorisés doivent répondre aux besoins en matière de circulation de voitures, des piétons et des deux-roues induits par le projet et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les aires publiques de stationnement existantes, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux publics, ou tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie de desserte.



Les accès en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement de deux voies, sauf en cas d'impossibilité technique résultant de la configuration du terrain.

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

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

1.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

1.2 - ASSAINISSEMENT

- **Les eaux usées:**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées «autres que domestiques» sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange des piscines contenant du chlore et d'autres produits de désinfection doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées sur autorisation expresse (art. L.1331-10 du Code de la santé publique) de la collectivité au titre du rejet des « eaux usées non domestiques» après une déclaration préalable.

- **Les eaux pluviales:**

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées et/ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet »). En matière de gestion, les ouvrages de stockage seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence vingtennale (20 ans) et d'une durée de quatre heures, soit 55 mm en 240 minutes. Soit 550 m³ par hectare imperméabilisé ou 5,5 m³ pour 100 m² imperméabilisés (toitures et voiries).



Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau (cf. Loi sur l'eau).

Exception:

De manière exceptionnelle et sur la base d'une production de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe...), le service peut autoriser à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1L/s/ha imperméabilisé.

Le requérant devra alors communiquer au service les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement de ses ouvrages de stockage et de régulation, et ce au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements. Il devra équiper son ou ses ouvrages d'un regard d'accès et d'une échelle respectant les règles de l'art, pour permettre l'entretien annuel dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité.

Il devra également préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

Pour les nouvelles constructions individuelles (permis de construire):

Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leur emplacement sont seuls demandés lors de l'instruction du droit des sols même si une étude de sols (reconnaissance pédologique et test de perméabilité) est recommandée.

Pour les nouvelles constructions collectives (permis d'aménager, immeubles collectifs...):

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une note de calcul hydraulique et une étude de sols à fournir par les pétitionnaires ou leurs maîtres d'œuvres, le plus en amont possible du projet et au plus tard en phase d'instruction du droit des sols. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les collectivités gestionnaire du réseau publics (EPT, Syndicat, Communauté ou Commune).

Dans le cadre d'un projet d'aménagement avec lots à bâtir, si l'infiltration n'est pas possible, l'aménageur réalisera un ouvrage dimensionné pour récupérer les EP de chaque lot.

Pour les extensions:

Lors d'une extension de la partie bâtie et/ou du réaménagement des surfaces déjà imperméabilisées, il sera imposé aux pétitionnaires et aux aménageurs de revoir la gestion du ruissellement des eaux pluviales sur ces surfaces, avec pour objectif le « zéro-rejet».

Pour les eaux pluviales des parkings:

- Pour les parkings souterrains, le pétitionnaire devra équiper le sous-sol d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet au réseau d'eaux usées.
- Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle. L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers (VL) et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds (PL). Le système de dépollution à mettre en œuvre devra de préférence recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux.

Ces techniques alternatives pourront prévoir une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrat filtrant, filtre planté de roseaux...

- À partir de 20 places (VL) et dès la première place (PL), une vanne de confinement devra équiper le système. Au-delà de 10 places (PL), un ouvrage de traitement de type décanteur particulière devra compléter le système et être disposé en amont de la technique alternative de dépollution.

1.3 - GAZ, ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits. Les nouveaux branchements doivent être enterrés pour anticiper l'enfouissement futur des réseaux public.

1.4 – LA COLLECTE DES DÉCHETS

Les nouvelles constructions autorisées doivent prévoir les aires de stockage pour les ordures ménagères situées de préférence en limite avec les voies publiques et privées. Ces aires devront pouvoir être fermées en dehors des heures de ramassage.

Les projets de logements collectifs devront prévoir des aires de présentation des containers en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE Ue 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE Ue 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les dispositions du présent article s'appliquent pour les implantations par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

En l'absence de prescription graphique sur le plan de zonage, l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques respecte les dispositions ci-après.

- Les constructions doivent être implantées :
 - Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques,
 - Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.
- **Dispositions particulières :**
 - Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, peuvent être implantés à l'alignement ou à la limite constatée par un arrêté d'alignement.
 - Sauf existence d'un plan d'alignement approuvé et dans un souci d'intégration paysagère, une construction peut déroger aux règles d'implantation ci-dessus définies, si elle est implantée en limite séparative, qu'elle s'adosse à une construction existante sur le terrain voisin et si elle en couvre les pignons.
 - Certaines saillies sur le plan de façade sont autorisées : les balcons à partir du niveau R+2 inclus d'une largeur inférieure à 1,2 mètre, débords de toiture, oriels et modénatures qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 0,80 mètre et une hauteur minimum de 2,80m au-dessus des voies, les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20 mètre. Au-delà de ces dimensions, ces saillies doivent respecter les règles d'implantation. Elles doivent par ailleurs respecter le règlement de voirie en vigueur et bénéficier d'une autorisation du gestionnaire de voirie en cas de surplomb ou d'occupation du domaine public.
 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les extensions des constructions horizontales ou verticales qui ne respecteraient pas les dispositions mentionnées ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de recul entre la façade et l'alignement.

- Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

ARTICLE Ue 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les façades comportant une ou plusieurs baies s'implantent obligatoirement en retrait des limites séparatives. Ne sont pas considérées comme baies, les portes d'entrée, les châssis fixes équipés de verre translucide, les jours de souffrance.
- Les constructions s'implantent :
 - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de toutes les limites séparatives,
 - En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à 4 mètres.

Toutefois en limite avec les secteurs Ua, Ub et Ubp : les constructions s'implantent obligatoirement en retrait des limites séparatives et la distance entre la construction et les limites séparatives est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée, avec un minimum de 4 mètres.

- En cas d'attique, la façade de celui-ci est en retrait de minimum 3 mètres par rapport à la façade du niveau inférieur de la construction.
- **Dispositions particulières :**
 - Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, et les constructions annexes telles que définies en annexe du présent règlement peuvent être implantés :
 - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à 1 mètre.
 - Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains. Dans ce cas, les règles de l'article 8 s'appliquent.
 - Les dispositions applicables pour les implantations par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publiques sont celles mentionnées à l'article Ue 6.
 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les extensions des constructions horizontales ou verticales qui ne respecteraient pas les dispositions mentionnées ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de recul entre la façade et la limite séparative.
 - Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
 - en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
 - en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

ARTICLE Ue 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Ue 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

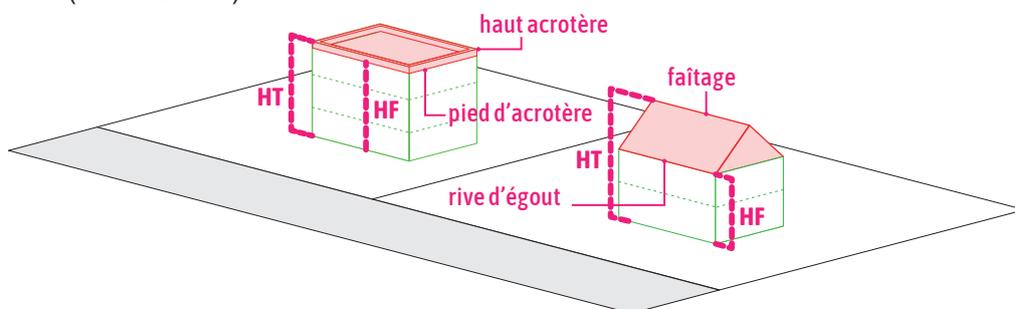
Les ouvrages en infrastructure ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol sous réserve qu'ils soient totalement enterrés, à une côte inférieure à celle du terrain naturel, qu'ils soient réservés à un usage de stationnement et qu'ils n'interdisent pas l'application des dispositions plus contraignantes figurant à l'article 13.

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE Ue 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

• Dispositions générales :

- La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faitage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
 - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
 - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente (moins de 5%).



- La hauteur de façade maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux par rapport au terrain fini ne pourra pas être supérieur à ce qu'il aurait été par rapport au terrain naturel.
- La hauteur est limitée à 15 mètres.
- La hauteur comptée entre l'égout du toit et le faitage de la construction ne peut excéder 6 mètres et compte au maximum un niveau. Pour les constructions annexes, la hauteur comptée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction ne peut excéder 3 mètres.
- Le nombre de niveaux est limité à :
 - R+4+c ou attique ;
 - Un niveau pour les annexes

Les nouveaux locaux commerciaux ont une hauteur sous plafond de minimum 3 mètres.

• Dispositions particulières :

- Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale



autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques, garde-corps,
- En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
 - ou en cas d'extension horizontale d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite du bâtiment existant ;
 - en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser de 0,30 m la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que ceux nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

ARTICLE Ue 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 remarquables.
- Les constructions et leurs annexes doivent être étudiées en vue d'assurer leur parfaite intégration dans le quartier.
- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions et autres occupations du sol doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :
 - **Desserte des réseaux, des télécommunications et des dispositions diverses de confort :**
 - ✓ Les gaines, tubes et câbles d'alimentation ou d'évacuation sont interdits en façade. Des dérogations sont possibles pour les descentes pluviales et l'éclairage public.
 - ✓ Les branchements des réseaux doivent être enterrés.
 - ✓ Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite ainsi que les mâts et antennes de toute nature doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural des immeubles.
 - ✓ Les ventilateurs et compresseurs de ventilation ou de climatisation, sont interdits en façade sur rue, façades latérales et pignons visibles de la rue.
 - ✓ Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades.
 - **Matériaux, techniques et procédés interdits:**
 - ✓ Les pastiches d'architecture étrangère à la région.
 - ✓ L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts, sur les parements extérieurs de constructions et sur les clôtures.

- **Couverture et toitures:**
 - ✓ La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en harmonie avec les constructions environnantes.
 - ✓ Les toitures-terrasses sont autorisées.
 - ✓ Les ouvertures en toitures sont autorisées à condition d'être axées sur les percements de façade existants ou à créer et de respecter les alignements horizontaux.
 - ✓ La largeur cumulée des ouvertures en toiture créant un relief par rapport à la pente du toit, comme par exemple une lucarne, ne doit pas être supérieure à 40% de la longueur du pan de toiture sur lequel elles s'implantent.
- **Clôture:**

Dispositions générales :

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
- En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- Les hauteurs des clôtures, quel que soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions du présent article.
- Sont interdits les clôtures suivantes :
 - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
 - de type plaque de béton ;
 - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.
- Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les maçonneries employées doivent faire l'objet d'une applique d'enduit crépis taloché.
- Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets.
- La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.
- Les prescriptions réglementaires suivantes peuvent ne pas s'appliquer dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, installations liées à la protection de l'exploitation ferroviaire, activités marchandes, industrielles ou agricoles).

Dispositions applicables aux clôtures en limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue :

- A l'alignement, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur, sauf pour les piliers et les portails qui peuvent atteindre 2,00 mètres ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat, et doivent être constituées à l'exclusion des portails : d'un mur bahut en matériaux traditionnels (pierre ou brique) ou identique à la construction, d'une

hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre au maximum, doublé de plantations ou surmonté d'un dispositif à claire-voie.

- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôture doivent se conformer aux règles de mise en œuvre traditionnelle. Les parties de mur altérées doivent être restaurées avec un matériau et une mise en œuvre identiques à ceux d'origine.
- Les murs pleins en matériau traditionnel, pierre ou brique, peuvent être reconstruits à l'identique. Pour les murs nouvellement édifiés, on préfère l'aspect de la pierre ou de la brique. Toutefois, on admet un traitement de même couleur et de même texture que celui de la façade qu'il prolonge ou qu'il accompagne.

Dispositions applicables aux clôtures sur les limites séparatives :

- Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètre maximum.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être composées :
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétalisée composée d'essences locales,
 - soit d'un dispositif à claire-voie, dont la partie pleine, en base, ne peut excéder une hauteur de 0,50 mètre, doublé ou non d'une haie végétalisée composée d'essences locales.Elles peuvent en outre comporter, en cas de mitoyenneté, une portion de mur plein dit « mur d'intimité », d'une longueur maximale de 5 mètres comptés à partir du nu de la façade arrière de la construction principale.
 - soit d'un mur plein d'une facture harmonieuse avec la construction principale.
- **Les points de vue à préserver inscrits au plan de zonage.** L'implantation des constructions ne doit pas porter atteinte à la qualité du point de vue.
- **Dispositions particulières :**
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

I) Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles y compris les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques et/ou ouvertes à la circulation. Elles peuvent être autorisées sur les voies privées si celles-ci font au moins 10 mètres de large et sur des emplacements prévus à cet effet, à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations mentionnées ci-après, 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.

L'agencement des places devra permettre un dégagement sécurisé en dehors des voies de circulation.

Les places commandées 2 à 2 sont autorisées, sous réserve que cela soit indispensable à la réalisation du projet de construction.

Rampes pour véhicules: la pente maximale de la rampe d'accès au parking est de 18%. Une section de la rampe d'au moins 5 mètres doit présenter une pente maximale de 5% au droit du débouché de l'espace public.

- **Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols:**
Lors de toute opération de construction et de changement de destination d'une construction existante,

des aires de stationnement doivent être réalisées en application des règles ci-après :

- **Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :**
 - Les logements financés par prêt aidé de l'État,
 - Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
 - Les résidences universitaires,

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

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

- **Pour les constructions destinées à l'habitation :** 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
- **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie :** 1 place pour 50 m² de surface de plancher ;
- **Pour les constructions destinés à la fonction d'entrepôt :** 1 place pour 100 m² de surface de plancher.
- **Dans le cas de bureaux :**
 - A moins de 500 mètres de la gare RER : au maximum une place pour 45 m² de surface de plancher
 - A plus de 500 mètres de la gare RER : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher
- **Dispositions particulières :**
 - Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination:
 - ✓ En cas de transformation ou d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées créées ou le nombre de logements nouvellement créés,
 - ✓ En cas de changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, avec ou sans extension, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée ou développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.
 - Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur. L'expression des besoins de stationnement doit être proportionnée à l'effectif des employés et de la population adulte accueillie.

II) Stationnement des cycles

- Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

- Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

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

- **Obligation de planter**

Les espèces choisies pour les plantations doivent être adaptées aux conditions locales et non invasives (voir annexe du présent règlement). Les graminées sont interdites en raison de leur caractère allergène.

Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés par des sujets de développement similaire. Lors de la construction de bâtiment, tout arbre qui n'est pas situé sur l'emprise de la construction projetée doit être préservé ou remplacé par un sujet de développement similaire. Les espaces libres doivent être arborés ou végétalisés lorsque que la configuration du site le permet. Une distance appropriée entre les arbres et les limites de propriété doit prévenir toute gêne qui pourrait être causée par les arbres sur les terrains voisins.

- **Les arbres de haute tige**

En cas de construction nouvelle, il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain de pleine terre. Les arbres existants et maintenus sont déduits du nombre de plantations imposé. Cette disposition est applicable à partir de 200 m² de terrain de pleine terre.

Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

- **Les alignements d'arbres à préserver inscrits au plan de zonage**

Les alignements d'arbres sont à préserver et restituer dans leur continuité. Dans le cas d'un alignement tronqué de façon avérée (un seul côté ou tronçon manquant) les arbres manquants seront restitués dans la mesure du possible.

L'essence en place sera dans la mesure du possible conservée lors de l'éventuel remplacement de sujets. En cas d'impossibilité constatée, on s'orientera vers une essence présentant la même volumétrie. Les essences doivent être des espèces locales ou adaptées (voir en annexe du présent règlement).

Dans le cas d'une restitution ou d'un remplacement de l'ensemble des alignements, ceux-ci seront constitués par des individus d'une même variété arborée, plantés selon un pas régulier égal à une à deux fois la hauteur de l'alignement. Ils seront préférentiellement symétriques de part et d'autre de la voie. L'essence constitutive ainsi que sa gestion seront adaptées à la volumétrie de l'espace et aux vues reculées qui ne devront pas être bloquées par l'alignement.

- **Les espaces végétalisés à préserver pour leurs caractéristiques paysagères ou écologiques inscrits au plan de zonage**

Les plantations existantes composant ces espaces végétalisés doivent être maintenues ou remplacées de préférence par des espèces équivalentes locales ou adaptées et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement).

Un minimum de 25% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. La moitié de cette superficie doit être maintenue en espace vert de pleine terre.

ARTICLE Ue 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.



ARTICLE Ue 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

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

ARTICLE Ue 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement aux réseaux de communications électroniques.

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



TITRE II.7: DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uf

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uf 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-dessous de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-dessous de la manière suivante ■.

DESTINATIONS / sous-destinations	Autorisées	Admises sous conditions	Interdites
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement	■		
Hébergement	■		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		■	
Restauration	■		
Commerce de gros		■	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■		
Hôtels	■		
Autres hébergements touristiques	■		
Cinéma	■		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie		■	
Entrepôt		■	
Bureau	■		
Centre de congrès et d'exposition	■		
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte		■	
Autres équipements recevant du public	■		

- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés à l'article 2,
- Les aires de stockage de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage, ou de pneu à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les parcs d'attractions,
- Les parcs résidentiels de loisirs,

- 
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - Le stationnement des caravanes occupées comme habitat permanent et les installations de camping.
 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.

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

- L'aménagement ou l'extension des établissements industriels classés autorisés avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances ou à permettre une meilleure maîtrise des risques,
- Les entrepôts sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'activités économiques existantes.
- Les constructions à usage de commerce sous réserve de constituer l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage de commerce, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- les lieux de culte sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils ne présentent pas des risques ou des nuisances à l'égard du voisinage, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment le bruit, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement,...),
 - et que les places de stationnement nécessaires soient prévus sans report sur la voie publique.
- Les opérations de plus de 60 logements doivent intégrer au moins 25% de logements financés par prêt aidé de l'État. Ce nombre est arrondi au nombre entier supérieur. En cas de réalisation successive, ce pourcentage se calculera sur la totalité de l'opération, ce conformément à l'article 5 des dispositions générales.



SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

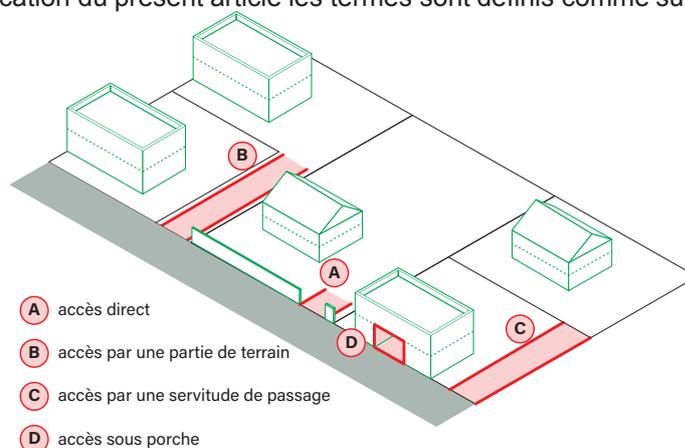
- **Règle générale**

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès aux voies ouvertes à la circulation publique. Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, des véhicules d'exploitation des réseaux publics tels que l'eau, le gaz, électricité, l'assainissement...

- **Définitions**

Pour l'application du présent article les termes sont définis comme suit :



- **Voirie nouvelle**

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

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons.

Les voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent permettre le demi-tour aisé des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain nécessaire, tout en permettant une manœuvre simple.

Dans le cas des doubles sens la chaussée doit avoir une largeur suffisante pour le croisement aisé des véhicules.

La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte et d'accès est définie de la manière suivante :

- les voies ne desservant qu'un seul logement (ou local d'activités), doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres en tout point,
- les voies desservant de deux à cinq logements (ou locaux d'activités) doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 5 mètres en tout point et sur toute leur longueur à partir de l'alignement,
- les voies desservant plus de cinq logements (ou locaux d'activités) doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 9 mètres en tout point et sur toute leur longueur à partir de l'alignement.

- **Conditions d'accès**

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du



matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès de véhicules motorisés doivent répondre aux besoins en matière de circulation de voitures, des piétons et des deux-roues induits par le projet et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les aires publiques de stationnement existantes, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux publics, ou tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie de desserte.

Les accès en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement de deux voies, sauf en cas d'impossibilité technique résultant de la configuration du terrain.

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

Une largeur minimale de 3 mètres pourra être acceptée en cas d'accès direct ou d'accès par porche à un logement unique.

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

1.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

1.2 - ASSAINISSEMENT

- **Les eaux usées:**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées «autres que domestiques» sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange des piscines contenant du chlore et d'autres produits de désinfection doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées sur autorisation expresse (art. L.1331-10 du Code de la santé publique) de la collectivité au titre du rejet des « eaux usées non domestiques» après une déclaration préalable.



- **Les eaux pluviales:**

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées et/ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet »). En matière de gestion, les ouvrages de stockage seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence vingtennale (20 ans) et d'une durée de quatre heures, soit 55 mm en 240 minutes. Soit 550 m³ par hectare imperméabilisé ou 5,5 m³ pour 100 m² imperméabilisés (toitures et voiries).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau (cf. Loi sur l'eau).

Exception:

De manière exceptionnelle et sur la base d'une production de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe...), le service peut autoriser à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1L/s/ha imperméabilisé.

Le requérant devra alors communiquer au service les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement de ses ouvrages de stockage et de régulation, et ce au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements. Il devra équiper son ou ses ouvrages d'un regard d'accès et d'une échelle respectant les règles de l'art, pour permettre l'entretien annuel dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité.

Il devra également préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

Pour les nouvelles constructions individuelles (permis de construire):

Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leur emplacement sont seuls demandés lors de l'instruction du droit des sols même si une étude de sols (reconnaissance pédologique et test de perméabilité) est recommandée.

Pour les nouvelles constructions collectives (permis d'aménager, immeubles collectifs...):

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une note de calcul hydraulique et une étude de sols à fournir par les pétitionnaires ou leurs maîtres d'œuvres, le plus en amont possible du projet et au plus tard en phase d'instruction du droit des sols. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les collectivités gestionnaire du réseau publics (EPT, Syndicat, Communauté ou Commune).

Dans le cadre d'un projet d'aménagement avec lots à bâtir, si l'infiltration n'est pas possible, l'aménageur réalisera un ouvrage dimensionné pour récupérer les EP de chaque lot.

Pour les extensions:

Lors d'une extension de la partie bâtie et/ou du réaménagement des surfaces déjà imperméabilisées, il sera imposé aux pétitionnaires et aux aménageurs de revoir la gestion du ruissellement des eaux pluviales sur ces surfaces, avec pour objectif le « zéro-rejet ».

Pour les eaux pluviales des parkings:

- Pour les parkings souterrains, le pétitionnaire devra équiper le sous-sol d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet au réseau d'eaux usées.
- Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des



parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle. L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers (VL) et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds (PL). Le système de dépollution à mettre en œuvre devra de préférence recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux.

Ces techniques alternatives pourront prévoir une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrat filtrant, filtre planté de roseaux...

- À partir de 20 places (VL) et dès la première place (PL), une vanne de confinement devra équiper le système. Au-delà de 10 places (PL), un ouvrage de traitement de type décanteur particulière devra compléter le système et être disposé en amont de la technique alternative de dépollution.

1.3 - GAZ, ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits. Les nouveaux branchements doivent être enterrés pour anticiper l'enfouissement futur des réseaux public.

1.4 – LA COLLECTE DES DÉCHETS

Les nouvelles constructions autorisées doivent prévoir les aires de stockage pour les ordures ménagères situées de préférence en limite avec les voies publiques et privées. Ces aires devront pouvoir être fermées en dehors des heures de ramassage.

Les projets de logements collectifs devront prévoir des aires de présentation des containers en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE Uf 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE Uf 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les dispositions du présent article s'appliquent pour les implantations par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

En l'absence de prescription graphique sur le plan de zonage, l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques respecte les dispositions ci-après.

- Les constructions doivent être implantées: avec recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.
- **Dispositions particulières :**
 - Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, peuvent être implantés à l'alignement ou à la limite constatée par un arrêté d'alignement.
 - Sauf existence d'un plan d'alignement approuvé et dans un souci d'intégration paysagère, une construction peut déroger aux règles d'implantation ci-dessus définies, si elle est implantée en limite séparative, qu'elle s'adosse à une construction existante sur le terrain voisin et si elle en couvre les pignons.
 - Certaines saillies sur le plan de façade sont autorisées : les balcons à partir du niveau R+2 inclus d'une largeur inférieure à 1,2 mètre, débords de toiture, oriels et modénatures qui ne



présentent pas une profondeur supérieure à 0,80 mètre et une hauteur minimum de 2,80m au-dessus des voies, les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20 mètre. Au-delà de ces dimensions, ces saillies doivent respecter les règles d'implantation. Elles doivent par ailleurs respecter le règlement de voirie en vigueur et bénéficier d'une autorisation du gestionnaire de voirie en cas de surplomb ou d'occupation du domaine public.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les extensions des constructions horizontales ou verticales qui ne respecteraient pas les dispositions mentionnées ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de recul entre la façade et l'alignement.
- Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

ARTICLE Uf 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les façades comportant une ou plusieurs baies s'implantent obligatoirement en retrait des limites séparatives. Ne sont pas considérées comme baies, les portes d'entrée, les châssis fixes équipés de verre translucide, les jours de souffrance.
- Les constructions s'implantent :
 - Soit sur une limite séparative,
 - Soit sur plusieurs limites séparatives,
 - Soit en retrait de toutes les limites séparatives.
- En cas de retrait, la distance minimale est de 4 mètres
- **Dispositions particulières :**
 - Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, et les constructions annexes telles que définies en annexe du présent règlement peuvent être implantés :
 - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à 1 mètre.
 - Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains. Dans ce cas, les règles de l'article 8 s'appliquent.
 - Les dispositions applicables pour les implantations par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publiques sont celles mentionnées à l'article Uf 6.
 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les extensions des constructions horizontales ou verticales qui ne respecteraient pas les dispositions mentionnées ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de recul entre la façade et la limite séparative.
 - Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
 - en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord

des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.

- en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

ARTICLE Uf 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments est au moins égale à 8 mètres en cas de baie et 4 mètres si aucune des façades ne comporte de baie.

Ne sont pas considérées comme baies, les portes d'entrée, les châssis fixes équipés de verre translucide, les jours de souffrance.

La distance d'implantation entre une construction principale et une annexe n'est pas réglementée

- **Dispositions particulières :**

Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, peuvent être implantés librement sur le terrain.

ARTICLE Uf 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

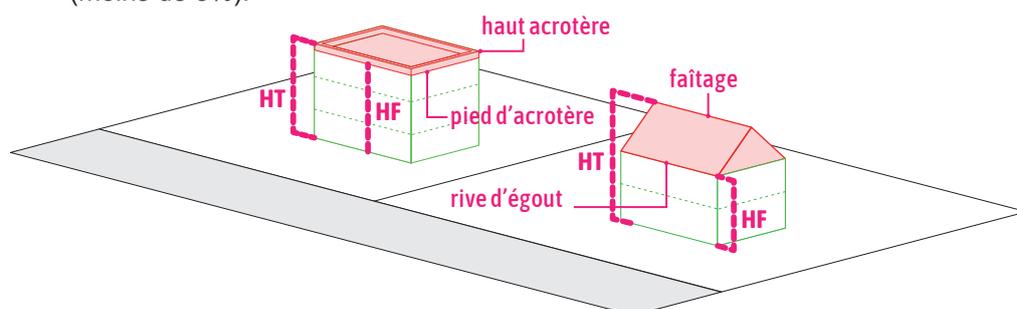
Les ouvrages en infrastructure ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol sous réserve qu'ils soient totalement enterrés, à une côte inférieure à celle du terrain naturel, qu'ils soient réservés à un usage de stationnement et qu'ils n'interdisent pas l'application des dispositions plus contraignantes figurant à l'article 13.

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE Uf 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Dispositions générales :**

- La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faitage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
 - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
 - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente (moins de 5%).



- La hauteur de façade maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux par rapport au terrain fini ne pourra pas être supérieur à ce qu'il aurait été par rapport au terrain



naturel.

- La hauteur est limitée à 9 mètres.
- La hauteur comptée entre l'éégout du toit et le faîtage de la construction ne peut excéder 6 mètres et compte au maximum un niveau. Pour les constructions annexes, la hauteur comptée à l'éégout du toit ou à l'acrotère de la construction ne peut excéder 3 mètres.
- Le nombre de niveaux est limité à :
 - R+2+c ;
 - Un niveau pour les annexes

Les nouveaux locaux commerciaux ont une hauteur sous plafond de minimum 3 mètres.

- **Dispositions particulières :**

- Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
 - les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques, garde-corps, ...
- En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
 - ou en cas d'extension horizontale d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite du bâtiment existant ;
 - en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser de 0,30 m la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme.
 - en cas de construction de bâtiments nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 15,00 mètres à l'éégout du toit ou à l'acrotère.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que ceux nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

ARTICLE Uf 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 remarquables.
- Les constructions et leurs annexes doivent être étudiées en vue d'assurer leur parfaite intégration dans le quartier.
- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- **Les constructions et autres occupations du sol doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :**
 - **Desserte des réseaux, des télécommunications et des dispositions diverses de confort :**

- ✓ Les gaines, tubes et câbles d'alimentation ou d'évacuation sont interdits en façade. Des dérogations sont possibles pour les descentes pluviales et l'éclairage public.
- ✓ Les branchements des réseaux doivent être enterrés.
- ✓ Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite ainsi que les mâts et antennes de toute nature doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural des immeubles.
- ✓ Les ventilateurs et compresseurs de ventilation ou de climatisation, sont interdits en façade sur rue, façades latérales et pignons visibles de la rue.
- ✓ Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades.
- **Matériaux, techniques et procédés interdits:**
 - ✓ Les pastiches d'architecture étrangère à la région.
 - ✓ L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts, sur les parements extérieurs de constructions et sur les clôtures.
- **Couverture et toitures:**
 - ✓ La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en harmonie avec les constructions environnantes.
 - ✓ Les toitures-terrasses sont autorisées.
 - ✓ Les ouvertures en toitures sont autorisées à condition d'être axées sur les percements de façade existants ou à créer et de respecter les alignements horizontaux.
 - ✓ La largeur cumulée des ouvertures en toiture créant un relief par rapport à la pente du toit, comme par exemple une lucarne, ne doit pas être supérieure à 40% de la longueur du pan de toiture sur lequel elles s'implantent.
- **Clôture :**

Dispositions générales :

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
- En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- Les hauteurs des clôtures, quel que soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions du présent article.
- Sont interdits les clôtures suivantes :
 - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
 - de type plaque de béton ;
 - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.
- Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les maçonneries employées doivent faire l'objet d'une applique d'enduit crépis taloché.

- Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets.
- La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.
- Les prescriptions réglementaires suivantes peuvent ne pas s'appliquer dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, installations liées à la protection de l'exploitation ferroviaire, activités marchandes, industrielles ou agricoles).

Dispositions applicables aux clôtures en limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue :

- A l'alignement, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur, sauf pour les piliers et les portails qui peuvent atteindre 2,00 mètres ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat, et doivent être constituées à l'exclusion des portails : d'un mur bahut en matériaux traditionnels (pierre ou brique) ou identique à la construction, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre au maximum, doublé de plantations ou surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôture doivent se conformer aux règles de mise en œuvre traditionnelle. Les parties de mur altérées doivent être restaurées avec un matériau et une mise en œuvre identiques à ceux d'origine.
- Les murs pleins en matériau traditionnel, pierre ou brique, peuvent être reconstruits à l'identique. Pour les murs nouvellement édifiés, on préfère l'aspect de la pierre ou de la brique. Toutefois, on admet un traitement de même couleur et de même texture que celui de la façade qu'il prolonge ou qu'il accompagne.

Dispositions applicables aux clôtures sur les limites séparatives :

- Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètre maximum.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être composées :
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétalisée composée d'essences locales,
 - soit d'un dispositif à claire-voie, dont la partie pleine, en base, ne peut excéder une hauteur de 0,50 mètre, doublé ou non d'une haie végétalisée composée d'essences locales.

Elles peuvent en outre comporter, en cas de mitoyenneté, une portion de mur plein dit « mur d'intimité », d'une longueur maximale de 5 mètres comptés à partir du nu de la façade arrière de la construction principale.

 - soit d'un mur plein d'une facture harmonieuse avec la construction principale.

• **Dispositions particulières :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

- Réhabilitation d'immeubles anciens - y compris travaux d'entretien et ravalement:

Les éléments constitutifs des façades et toitures doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les techniques mises en œuvre, comme les améliorations techniques envisagées, doivent être adaptées à la nature du bâti.

Le ravalement des façades doit participer à la restitution de la qualité d'origine des immeubles :

- Les façades en pierre de taille doivent être conservées apparentes,
- Les maçonneries enduites à l'origine doivent rester enduites. Seuls les enduits traditionnels sont autorisés pour les réfections.

- Transformation et restructuration d'un ou plusieurs immeubles - y compris surélévation:

Le traitement des façades et des toitures doit préserver l'unité d'aspect et de matériaux des immeubles ; en cas de réunions d'immeubles, le rythme parcellaire ancien doit être maintenu en



façade, notamment au niveau des rez-de-chaussée professionnels.

L'aménagement des façades commerciales et des vitrines n'est autorisé que dans la hauteur du rez-de-chaussée et de l'entresol.

L'aménagement des devantures doit respecter le cadre architectural et la structure porteuse des immeubles. Les vitrines doivent être disposées à l'intérieur des baies ou arcades existantes.

L'individualité de chaque immeuble doit être respectée, même si le commerce occupe plusieurs immeubles contigus.

Le choix des matériaux doit faciliter la préservation de l'organisation générale des façades et la restitution des modénatures des typologies d'origine.

Il est interdit de prolonger le traitement chromatique ou décoratif des commerces de rez-de-chaussée à la totalité de la façade.

Les systèmes d'occultation ou des clôtures des boutiques sont autorisés à condition d'être dissimulés en position d'ouverture, sauf impossibilité technique et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

ARTICLE Uf 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

I) Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles y compris les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques et/ou ouvertes à la circulation. Elles peuvent être autorisées sur les voies privées si celles-ci font au moins 10 mètres de large et sur des emplacements prévus à cet effet, à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations mentionnées ci-après, 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.

L'agencement des places devra permettre un dégagement sécurisé en dehors des voies de circulation.

Les places commandées 2 à 2 sont autorisées, sous réserve que cela soit indispensable à la réalisation du projet de construction.

Rampes pour véhicules: la pente maximale de la rampe d'accès au parking est de 18%. Une section de la rampe d'au moins 5 mètres doit présenter une pente maximale de 5% au droit du débouché de l'espace public.

- **Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols:**

Lors de toute opération de construction et de changement de destination d'une construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées en application des règles ci-après :

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

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

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

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

- **Des places pourront être créées pour les visiteurs** au vu de l'importance des projets et des conditions de stationnement dans les environs : 2 places par logement ;
- **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie** : 1 place pour 60 m² de surface de plancher ;
- **Dans le cas de bureaux** :
 - A moins de 500 mètres de la gare RER : au maximum une place pour 45 m² de surface de plancher
 - A plus de 500 mètres de la gare RER : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher
- **Dispositions particulières** :
 - Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination:
 - ✓ En cas de transformation ou d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées créées ou le nombre de logements nouvellement créés,
 - ✓ En cas de changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, avec ou sans extension, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée ou développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.
 - Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur. L'expression des besoins de stationnement doit être proportionnée à l'effectif des employés et de la population adulte accueillie.

II) Stationnement des cycles

- Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.
- Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

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

- **Obligation de planter**

Les espèces choisies pour les plantations doivent être adaptées aux conditions locales et non invasives (voir annexe du présent règlement). Les graminées sont interdites en raison de leur caractère allergène.

Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés par des sujets de développement similaire. Lors de la construction de bâtiment, tout arbre qui n'est pas situé sur l'emprise de la construction projetée doit être préservé ou remplacé par un sujet de développement similaire. Les espaces libres doivent être arborés ou végétalisés lorsque que la configuration du site le permet. Une distance



appropriée entre les arbres et les limites de propriété doit prévenir toute gêne qui pourrait être causée par les arbres sur les terrains voisins.

- **Les arbres de haute tige**

En cas de construction nouvelle, il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain de pleine terre. Les arbres existants et maintenus sont déduits du nombre de plantations imposé. Cette disposition est applicable à partir de 200 m² de terrain de pleine terre.

Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

- **Les espaces communs :**

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 20 logements, la constitution d'un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents est encouragée. Ce lieu peut comprendre une aire de jeux, de préférence perméable.

- **Les espaces perméables :**

Un minimum de **25%** de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. La moitié de cette superficie doit être maintenue en espace vert de pleine terre.

Les espaces perméables sont des espaces perméables sur une profondeur d'au moins 1 mètre.

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces complètement perméables. Ils sont végétalisés.

Les espaces perméables peuvent être des espaces pavés, en graviers, dallage non jointé, dalles alvéolées, graviers concassés stabilisés, etc

- **Dispositions particulières :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uf 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE Uf 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

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

ARTICLE Uf 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de



communication doit être prévu son raccordement aux réseaux de communications électroniques. Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

TITRE II.8: DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UI

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ui 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-dessous de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-dessous de la manière suivante ■.

DESTINATIONS / sous-destinations	Autorisées	Admises sous conditions	Interdites
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement		■	
Hébergement			■
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		■	
Restauration	■		
Commerce de gros		■	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■		
Hôtels	■		
Autres hébergements touristiques	■		
Cinéma	■		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie		■	
Entrepôt		■	
Bureau	■		
Centre de congrès et d'exposition	■		
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte		■	
Autres équipements recevant du public	■		

- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés à l'article 2,
- Les aires de stockage de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage, ou de pneu à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les parcs d'attractions,
- Les parcs résidentiels de loisirs,

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes occupées comme habitat permanent et les installations de camping.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.
- Toute construction à usage d'habitation autre que celles destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

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

- L'aménagement ou l'extension des établissements industriels classés autorisés avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances ou à permettre une meilleure maîtrise des risques,
- Les entrepôts sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'activités économiques existantes.
- les lieux de culte sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils ne présentent pas des risques ou des nuisances à l'égard du voisinage, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment le bruit, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement,...),
 - et que les places de stationnement nécessaires soient prévus sans report sur la voie publique.
- L'aménagement ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement si les travaux sont de nature à en réduire les nuisances ou à permettre une meilleure maîtrise des risques,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement pourront être autorisées, sous réserve que les nuisances et dangers soient maîtrisées de manière satisfaisante eu égard à l'utilisation de la zone,
- Les constructions à usage de commerce dans la limite de 100 m² de surface de plancher destinée à la surface de vente.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- **Règle générale**

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès aux voies ouvertes à la circulation publique. Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, des véhicules d'exploitation des réseaux publics tels que l'eau, le gaz, électricité, l'assainissement...

- **Voirie nouvelle**

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

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons.

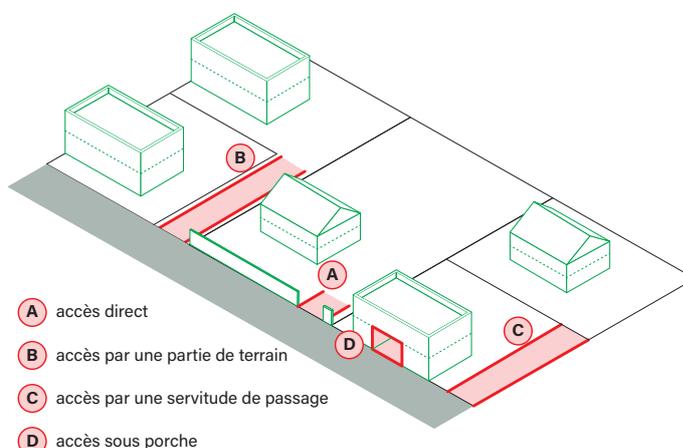
Les voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent permettre le demi-tour aisé des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain nécessaire, tout en permettant une manœuvre simple.

Dans le cas des doubles sens la chaussée doit avoir une largeur suffisante pour le croisement aisé des véhicules.

- **Conditions d'accès**

Définitions

Pour l'application du présent article les termes sont définis comme suit :



S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès de véhicules motorisés doivent répondre aux besoins en matière de circulation de voitures, des piétons et des deux-roues induits par le projet et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les aires publiques de stationnement existantes, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux publics, ou tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie de desserte.



Les accès en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement de deux voies, sauf en cas d'impossibilité technique résultant de la configuration du terrain.

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

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

1.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

1.2 - ASSAINISSEMENT

- **Les eaux usées:**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées «autres que domestiques» sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange des piscines contenant du chlore et d'autres produits de désinfection doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées sur autorisation expresse (art. L.1331-10 du Code de la santé publique) de la collectivité au titre du rejet des « eaux usées non domestiques» après une déclaration préalable.

- **Les eaux pluviales:**

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées et/ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet »). En matière de gestion, les ouvrages de stockage seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence vingtennale (20 ans) et d'une durée de quatre heures, soit 55 mm en 240 minutes. Soit 550 m³ par hectare imperméabilisé ou 5,5 m³ pour 100 m² imperméabilisés (toitures et voiries).



Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau (cf. Loi sur l'eau).

Exception:

De manière exceptionnelle et sur la base d'une production de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe...), le service peut autoriser à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1L/s/ha imperméabilisé.

Le requérant devra alors communiquer au service les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement de ses ouvrages de stockage et de régulation, et ce au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements. Il devra équiper son ou ses ouvrages d'un regard d'accès et d'une échelle respectant les règles de l'art, pour permettre l'entretien annuel dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité.

Il devra également préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

Pour les nouvelles constructions individuelles (permis de construire):

Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leur emplacement sont seuls demandés lors de l'instruction du droit des sols même si une étude de sols (reconnaissance pédologique et test de perméabilité) est recommandée.

Pour les nouvelles constructions collectives (permis d'aménager, immeubles collectifs...):

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une note de calcul hydraulique et une étude de sols à fournir par les pétitionnaires ou leurs maîtres d'œuvres, le plus en amont possible du projet et au plus tard en phase d'instruction du droit des sols. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les collectivités gestionnaire du réseau publics (EPT, Syndicat, Communauté ou Commune).

Dans le cadre d'un projet d'aménagement avec lots à bâtir, si l'infiltration n'est pas possible, l'aménageur réalisera un ouvrage dimensionné pour récupérer les EP de chaque lot.

Pour les extensions:

Lors d'une extension de la partie bâtie et/ou du réaménagement des surfaces déjà imperméabilisées, il sera imposé aux pétitionnaires et aux aménageurs de revoir la gestion du ruissellement des eaux pluviales sur ces surfaces, avec pour objectif le « zéro-rejet ».

Pour les eaux pluviales des parkings:

- Pour les parkings souterrains, le pétitionnaire devra équiper le sous-sol d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet au réseau d'eaux usées.
- Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle. L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers (VL) et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds (PL). Le système de dépollution à mettre en œuvre devra de préférence recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux.

Ces techniques alternatives pourront prévoir une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrat filtrant, filtre planté de roseaux...

- À partir de 20 places (VL) et dès la première place (PL), une vanne de confinement devra équiper le système. Au-delà de 10 places (PL), un ouvrage de traitement de type décanteur particulière devra compléter le système et être disposé en amont de la technique alternative de dépollution.



1.3 - GAZ, ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits. Les nouveaux branchements doivent être enterrés pour anticiper l'enfouissement futur des réseaux public.

1.4 – LA COLLECTE DES DÉCHETS

Les nouvelles constructions autorisées doivent prévoir les aires de stockage pour les ordures ménagères situées de préférence en limite avec les voies publiques et privées. Ces aires devront pouvoir être fermées en dehors des heures de ramassage.

Les projets de logements collectifs devront prévoir des aires de présentation des containers en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE Ui 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE Ui 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les dispositions du présent article s'appliquent pour les implantations par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

En l'absence de prescription graphique sur le plan de zonage, l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques respecte les dispositions ci-après.

- Les constructions, dépôts et aires de stockage doivent être réalisées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.
- Toutefois, sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 20% de la surface frappée de reculement, les locaux à usage de bureaux, logements de gardien, services sociaux, poste de transformation, distribution de carburant pourront être implantés jusqu'à 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée.
- **Dispositions particulières :**
 - Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, peuvent être implantés à l'alignement ou à la limite constatée par un arrêté d'alignement.
 - Sauf existence d'un plan d'alignement approuvé et dans un souci d'intégration paysagère, une construction peut déroger aux règles d'implantation ci-dessus définies, si elle est implantée en limite séparative, qu'elle s'adosse à une construction existante sur le terrain voisin et si elle en couvre les pignons.
 - Certaines saillies sur le plan de façade sont autorisées : les balcons à partir du niveau R+2 inclus d'une largeur inférieure à 1,2 mètre, débords de toiture, oriels et modénatures qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 0,80 mètre et une hauteur minimum de 2,80m au-dessus des voies, les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20 mètre. Au-delà de ces dimensions, ces saillies doivent respecter les règles d'implantation. Elles doivent par ailleurs respecter le règlement de voirie en vigueur et bénéficier d'une autorisation du gestionnaire de voirie en cas de surplomb ou d'occupation du domaine public.
 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les extensions des constructions horizontales ou verticales qui ne respecteraient pas les dispositions mentionnées ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de recul



entre la façade et l'alignement.

- Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

ARTICLE Ui 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les façades comportant une ou plusieurs baies s'implantent obligatoirement en retrait des limites séparatives. Ne sont pas considérées comme baies, les portes d'entrée, les châssis fixes équipés de verre translucide, les jours de souffrance.
- Les constructions doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 5 mètres.
- **Dispositions particulières :**
 - Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, et les constructions annexes telles que définies en annexe du présent règlement peuvent être implantés :
 - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à 1 mètre.
 - Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains. Dans ce cas, les règles de l'article 8 s'appliquent.
 - Les dispositions applicables pour les implantations par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publiques sont celles mentionnées à l'article Ui 6.
 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les extensions des constructions horizontales ou verticales qui ne respecteraient pas les dispositions mentionnées ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas réduire la marge de recul entre la façade et la limite séparative.
 - Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
 - en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
 - en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

ARTICLE Ui 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Entre deux bâtiments, la distance ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur, mesurée au faîtage ou à l'acrotère, du bâtiment le plus élevé d'entre eux avec un minimum de 5 mètres et de 8 mètres s'il existe des baies.
- La distance d'implantation entre une construction principale et une annexe n'est pas réglementée.

- **Dispositions particulières :**

Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, peuvent être implantés librement sur le terrain.

ARTICLE Ui 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

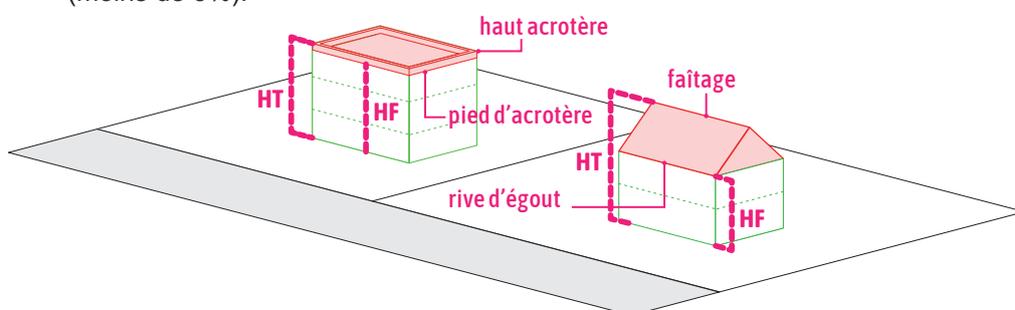
Les ouvrages en infrastructure ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol sous réserve qu'ils soient totalement enterrés, à une cote inférieure à celle du terrain naturel, qu'ils soient réservés à un usage de stationnement et qu'ils n'interdisent pas l'application des dispositions plus contraignantes figurant à l'article 13.

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE Ui 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Dispositions générales :**

- La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faitage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
 - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
 - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente (moins de 5%).



- La hauteur de façade d'une construction mesurée au niveau du sol naturel ne peut pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
- Pour les constructions annexes, elles sont limitées à un niveau et la hauteur comptée à l'égout du toit de la construction ne peut excéder 3 mètres.
- Le hauteur sous plafond des nouveaux locaux commerciaux est de minimum 3 mètres

- **Dispositions particulières :**

- Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
 - les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques, garde-corps,
- En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas



suyvants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
 - ou en cas d'extension horizontale d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite du bâtiment existant ;
 - en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser de 0,30 m la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme.
 - en cas de construction de bâtiments nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 15,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que ceux nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

ARTICLE Ui 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 remarquables.
- Les constructions et leurs annexes doivent être étudiées en vue d'assurer leur parfaite intégration dans le quartier.
- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- **Les constructions et autres occupations du sol doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :**
 - **Desserte des réseaux, des télécommunications et des dispositions diverses de confort :**
 - ✓ Les gaines, tubes et câbles d'alimentation ou d'évacuation sont interdits en façade. Des dérogations sont possibles pour les descentes pluviales et l'éclairage public.
 - ✓ Les branchements des réseaux doivent être enterrés.
 - ✓ Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite ainsi que les mâts et antennes de toute nature doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural des immeubles.
 - ✓ Les ventilateurs et compresseurs de ventilation ou de climatisation, sont interdits en façade sur rue, façades latérales et pignons visibles de la rue.
 - ✓ Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades.
 - ✓ Toutefois, en cas de dispositions législatives ou réglementaires liées à un impératif de sécurité contraires aux dispositions précédentes, ces dispositions peuvent ne pas être respectées.
 - **Matériaux, techniques et procédés interdits:**
 - ✓ L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts, sur les parements extérieurs de constructions et sur les clôtures.
 - ✓ L'application de matériaux et de couleurs en incohérence avec l'environnement général du secteur.

- **Toitures:**
 - ✓ Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et faire partie intégrante des bâtiments.
- **Clôture:**

Dispositions générales :

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
- En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- Les hauteurs des clôtures, quel que soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- Les clôtures ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2,20 mètres maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques et sur les limites séparatives.
- Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions du présent article.
- Sont interdits les clôtures suivantes :
 - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles
 - l'utilisation de barbelés sur le linéaire de clôture
- Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les maçonneries employées doivent faire l'objet d'une applique d'enduit crépis taloché.
- La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

- **Dispositions particulières :**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires ou nécessaires à la collecte des ordures ménagères et des déchets industriels banals, doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public ou qu'elles fassent l'objet d'un traitement paysager

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

- Réhabilitation d'immeubles anciens - y compris travaux d'entretien et ravalement:

Les éléments constitutifs des façades et toitures doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les techniques mises en œuvre, comme les améliorations techniques envisagées, doivent être adaptées à la nature du bâti.

Le ravalement des façades doit participer à la restitution de la qualité d'origine des immeubles :

- Les façades en pierre de taille doivent être conservées apparentes,
- Les maçonneries enduites à l'origine doivent rester enduites. Seuls les enduits traditionnels sont autorisés pour les réfections.

- Transformation et restructuration d'un ou plusieurs immeubles - y compris surélévation:

Le traitement des façades et des toitures doit préserver l'unité d'aspect et de matériaux des

immeubles ; en cas de réunions d'immeubles, le rythme parcellaire ancien doit être maintenu en façade, notamment au niveau des rez-de-chaussée professionnels.

L'aménagement des façades commerciales et des vitrines n'est autorisé que dans la hauteur du rez-de-chaussée et de l'entresol.

L'aménagement des devantures doit respecter le cadre architectural et la structure porteuse des immeubles. Les vitrines doivent être disposées à l'intérieur des baies ou arcades existantes.

L'individualité de chaque immeuble doit être respectée, même si le commerce occupe plusieurs immeubles contigus.

Le choix des matériaux doit faciliter la préservation de l'organisation générale des façades et la restitution des modénatures des typologies d'origine.

Il est interdit de prolonger le traitement chromatique ou décoratif des commerces de rez-de-chaussée à la totalité de la façade.

Les systèmes d'occultation ou des clôtures des boutiques sont autorisés à condition d'être dissimulés en position d'ouverture, sauf impossibilité technique et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

ARTICLE U1 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

I) Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles y compris les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques et/ou ouvertes à la circulation. Elles peuvent être autorisées sur les voies privées si celles-ci font au moins 10 mètres de large et sur des emplacements prévus à cet effet, à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations mentionnées ci-après, 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.

L'agencement des places devra permettre un dégagement sécurisé en dehors des voies de circulation.

Les places commandées 2 à 2 sont autorisées, sous réserve que cela soit indispensable à la réalisation du projet de construction.

Rampes pour véhicules: la pente maximale de la rampe d'accès au parking est de 18%. Une section de la rampe d'au moins 5 mètres doit présenter une pente maximale de 5% au droit du débouché de l'espace public.

- **Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols:**

Lors de toute opération de construction et de changement de destination d'une construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées en application des règles ci-après :

- **Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :**
 - Les logements financés par prêt aidé de l'État,
 - Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
 - Les résidences universitaires,
- **Pour les constructions destinées à l'habitation :** 1 place pour 50 m² de surface de plancher ;
- **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie :** 1 place pour 50 m² de surface de plancher ;
- **Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt :** 1 place pour 100 m² de surface de plancher ;



- **Dans le cas de bureaux :**
 - au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher
- **Dispositions particulières :**
 - Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination:
 - ✓ En cas de transformation ou d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées créées ou le nombre de logements nouvellement créés,
 - ✓ En cas de changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, avec ou sans extension, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée ou développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.
 - Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur. L'expression des besoins de stationnement doit être proportionnée à l'effectif des employés et de la population adulte accueillie.

II) Stationnement des cycles

- Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.
- Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

ARTICLE U13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

• **Obligation de planter**

Les espèces choisies pour les plantations doivent être adaptées aux conditions locales et non invasives (voir annexe du présent règlement). Les graminées sont interdites en raison de leur caractère allergène.

Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés par des sujets de développement similaire. Lors de la construction de bâtiment, tout arbre qui n'est pas situé sur l'emprise de la construction projetée doit être préservé ou remplacé par un sujet de développement similaire. Les espaces libres doivent être arborés ou végétalisés lorsque que la configuration du site le permet. Une distance appropriée entre les arbres et les limites de propriété doit prévenir toute gêne qui pourrait être causée par les arbres sur les terrains voisins.

• **Les arbres de haute tige**

En cas de construction nouvelle, il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain de pleine terre. Les arbres existants et maintenus sont déduits du nombre de plantations imposé. Cette disposition est applicable à partir de 200 m² de terrain de pleine terre.

Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre,



et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

- **Les espaces communs :**

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 20 logements, la constitution d'un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents est encouragée. Ce lieu peut comprendre une aire de jeux, de préférence perméable.

- **Les espaces perméables :**

Un minimum de 25% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. La moitié de cette superficie doit être maintenue en espace vert de pleine terre.

Les espaces perméables sont des espaces perméables sur une profondeur d'au moins 1 mètre.

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces complètement perméables. Ils sont végétalisés.

Les espaces perméables peuvent être des espaces pavés, en graviers, dallage non jointé, dalles alvéolées, graviers concassés stabilisés, etc

- **Dispositions particulières :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ui 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE Ui 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

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

ARTICLE Ui 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement aux réseaux de communications électroniques.

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



TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone AU comporte trois secteurs et un sous-secteur:

- 1AUb: secteur d'extension destinée à accueillir principalement du logement
- 1AUi: secteur d'extension destinée à accueillir des activités économiques
- 1AUia: sous-secteur d'extension destinée à accueillir des activités économiques
- 1AUp: secteur d'extension destinée à accueillir du logement



TITRE III.1: DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU - SECTEURS 1AU_i ET SES SOUS-SECTEURS 1AU_{ia} ET 1AU_p

Il s'agit d'un secteur insuffisamment équipée, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements publics nécessaires (voirie et réseaux divers) programmés dans le cadre de l'opération d'aménagement des Belles Vues.

La zone 1AU est concernée par

- un aléa de remontée de nappe de sensibilité variable (faible à très forte) ;
- un aléa moyen à fort au retrait-gonflement des argiles.

Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter les désordres aux constructions liés à cet aléa.

La zone 1AU comporte plusieurs secteurs sur la ZAC des Belles Vues:

- 1AU_i, et son sous-secteur 1AU_{ia} correspondant au secteur à vocation d'activités économiques de la ZAC des Belles Vues ;
- 1AU_p, correspondant au secteur mixte à dominante résidentielle de la ZAC des Belles Vues. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage principalement d'habitation. Sont également autorisés les commerces, équipements et services qui en sont le complément normal, ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Cette zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.



SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-dessous de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-dessous de la manière suivante ■.

DESTINATIONS / sous-destinations	Autorisées	Admises sous conditions	Interdites
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement	■ 1AU_p	■ 1AU_i -1AU_{ia}	
Hébergement	■		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	■		
Restauration	■		
Commerce de gros	■		
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■		
Hôtels	■		
Autres hébergements touristiques	■		
Cinéma	■		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie		■	
Entrepôt		■	■ 1AU_p
Bureau	■		
Centre de congrès et d'exposition	■		
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte		■	
Autres équipements recevant du public	■		

- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés à l'article 1AU 2,
- Les aires de stockage de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage, ou de pneu à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les parcs d'attractions,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le stationnement des caravanes occupées comme habitat permanent et les installations



de camping.

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.
- Sont interdits dans le secteur 1AUp :
 - Les habitations légères de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes et les installations de camping.
 - Les établissements industriels nouveaux classés soumis à autorisation préfectorale dont l'activité est incompatible avec l'habitat (nuisances, risques sanitaires).

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans le secteur 1AUi

- L'aménagement ou l'extension des établissements industriels existants soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration préfectorale, si les travaux sont de nature à en réduire les nuisances.
- Les établissements industriels nouveaux soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration préfectorale pourront être autorisés, sous condition du respect de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation ou d'isolement.
- les lieux de culte sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils ne présentent pas des risques ou des nuisances à l'égard du voisinage, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment le bruit, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement,...),
 - et que les places de stationnement nécessaires soient prévus sans report sur la voie publique.
- Les entrepôts sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités économiques.

Dans le secteur 1AUp

- L'aménagement ou l'extension des établissements industriels classés autorisés avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances.
- Les entrepôts sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'activités économiques existantes,
- Les établissements industriels classés soumis à déclaration sous réserve d'être compatible avec le voisinage en particuliers sous l'aspect de la sécurité et des nuisances (acoustiques, olfactives, desserte, stationnement ...).
- les lieux de culte sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils ne présentent pas des risques ou des nuisances à l'égard du voisinage, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment le bruit, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement,...),
 - et que les places de stationnement nécessaires soient prévus sans report sur la voie publique.



SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte et les accès des terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour. Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposés sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.

Dans la mesure du possible, la localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de support de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain et les places de stationnement existantes. Les différentes solutions doivent être étudiées au cas par cas en considérant les différents paramètres.

ARTICLE 1AU 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

1.2 - ASSAINISSEMENT

- **Les eaux usées:**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordée au réseau d'eau, il devra respecter la réglementation communale ou intercommunale.

L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions des articles R111-8 à R111-12 du Code de l'Urbanisme.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

- **Les eaux pluviales:**

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Elles doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales constitue la règle générale.

Les eaux pluviales peuvent être évacuées exceptionnellement au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial si celui-ci existe et si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent la capacité suffisante pour l'évacuation. Le débit de fuite au réseau d'assainissement est limité à 1,00 litre/seconde/hectare en prenant comme référence une pluie de 50 mm en 4 heures.

Ce rejet est soumis à l'accord préalable des personnes publiques concernées à l'aval du rejet.

Les aménagements nécessaires doivent être réalisés par le constructeur conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un débourbeur



déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante existante dans le règlement d'assainissement.

1.3 - GAZ, ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION

Les nouveaux branchements doivent être enterrés pour anticiper l'enfouissement futur des réseaux publics.

1.4 – LA COLLECTE DES DÉCHETS

Les constructions autorisées doivent offrir des dispositifs adaptés au mode de collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

Dans le secteur 1AUp :

Pour les terrains éloignés de plus de 150 m d'une borne de collecte de déchets ménagers, et pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, une aire de présentation à la collecte des déchets ménagers doit être prévue hors des voies ou emprises publiques.

ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter soit l'alignement, soit en recul par rapport aux emprises publiques, y compris chemins et liaisons douces (ou limites d'emprises pour les voies privées).

L'implantation des constructions devra respecter les fiches de lots relatives à la ZAC des Belles Vues.

Le long des axes routiers RN20 et RD97, les constructions devront s'implanter en recul comme préconisé dans les études d'entrée de ville annexées au présent règlement.

- **Dispositions particulières :**

Dans l'ensemble de la zone les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 peuvent être implantés à l'alignement (limite d'emprise publique) ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement ou alignement de fait).

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions devra respecter les fiches de lots relatives à la ZAC des Belles Vues.

- **dans le secteur 1AUi**

- Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins des limites séparatives et implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

- **dans le secteur 1AUp**

- Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait.

- **Dispositions particulières :**
 - Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, peuvent être implantés, soit en limite, soit en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- **Dans le secteur 1AUi :**
 - Entre deux bâtiments, la distance ne pourra être inférieure à 5 mètres. Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe.
- **Dans le secteur 1AUp :**
 - Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages en infrastructure ne sont comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol sous réserve qu'ils soient totalement enterrés, à une côte inférieure à celle du terrain naturel, qu'ils soient réservés à un usage de stationnement et qu'ils n'interdisent pas l'application des dispositions plus contraignantes figurant à l'article 13.

- **Dans le secteur 1AUi :**
L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.
- **Dans le secteur 1AUp :**
Dans l'ensemble du secteur, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 75% de la superficie du terrain.
- **Dispositions particulières :**
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour la construction des bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif ou de ceux nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Dans le secteur 1AUi :**
 - Dans le sous-secteur 1AUia, la hauteur maximale d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement est fixée à 18 mètres à l'égout du toit.
 - Partout ailleurs dans le secteur 1AUi, la hauteur maximale d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.
 - Ne sont pas pris en compte les tours de traitements, les tours de manœuvre, les conduits ou cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées ainsi que les dispositifs ou appareillage externe nécessaires à la bonne marche de l'installation et aux installations permettant le recours aux énergies renouvelables.
 - La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 8 mètres en tout point de la construction dans l'emprise des couloirs de lignes EDF.
- **Dans le secteur 1AUp :**
 - La hauteur maximale des constructions, calculée du sol à l'égout du toit, est fixée à 14m ou R+3.

- Ponctuellement, des dépassements peuvent être autorisés sous réserves de réaliser une opération de logements aidés et/ou d'adopter un mode d'approvisionnement énergétique faisant appel aux énergies renouvelables.

- **Dispositions particulières :**

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

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- **Dispositions générales**

- Les constructions situées dans le périmètre de la ZAC des Belles Vues devront respecter les fiches de lots relatives à la ZAC.

Par leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage, et respecter les prescriptions suivantes :

- **Desserte des réseaux, des télécommunications et des dispositions diverses de confort.**

- Les gaines, tubes et câbles d'alimentation ou d'évacuation sont interdits en façade. Des dérogations sont possibles pour les descentes pluviales et l'éclairage public.
- Les branchements des réseaux doivent être enterrés.
- Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite ainsi que les mâts et antennes de toute nature doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural des immeubles.
- Les ventilateurs et compresseurs de ventilation ou de climatisation, sont interdits en façade sur rue, façades latérales et pignons visibles de la rue.

- **Matériaux, techniques et procédés interdits**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts, sur les parements extérieurs de constructions et sur les clôtures.

- **Dispositions particulières Clôtures :**

Les clôtures situées dans le périmètre de la ZAC des Belles Vues devront respecter les fiches de lots et les cahiers de prescriptions relatifs à la ZAC.

Les clôtures doivent présenter un caractère compatible avec le bâti environnant.

La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôture se conformeront aux règles de mise en œuvre traditionnelle.

ARTICLE 1AU 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles y compris les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier le plus proche. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager, sur un autre terrain privé situé à moins de 300 mètres du premier, les places qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Dans le cadre de la ZAC des Belles Vues, la mutualisation des stationnements est encouragée. Les fiches de lots et cahiers des charges pourront être plus restrictifs que le présent règlement et devront

être respectés.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

Lors de toute opération de construction, de transformation de logement, de création de logements, de changement de destination ou d'augmentation du nombre de logements à l'intérieur d'un bâtiment existant devront être réalisées des aires de stationnement à raison de :

LOGEMENTS (hors logement social) :

- **Stationnement automobile :**
 - Moins de 40 m² de surface de plancher (SDP) bâtie par unité de logements : 1 place par logement minimum ;
 - De 40 à 65 m² de SDP bâtie par unité de logements : 1,5 places par logement minimum ;
 - Au-delà de 65 m² de SDP bâtie par unité de logements : 2 places par logement minimum.
 - Dans tous les cas, au moins 1 place par logement créée sera alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- **Dispositions applicables au stationnement des cycles :**
 - Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
 - Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.
 - Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

ACTIVITÉS :

Dans le secteur 1AUp

- **Stationnement véhicule :**
 - 1 place pour 55 m² de surface de plancher (SDP) de bureaux
 - 1 place pour 60 m² de SDP de commerces
 - 1 place pour 3 chambres pour l'hébergement hôtelier
 - 1 place pour 100 m² de SDP d'activités industrielles
 - 1 place pour 60 m² de SDP d'ateliers artisanaux
 - 1 place pour 200 m² de SDP de dépôts
- **Dispositions applicables au stationnement des cycles :**
 - Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
 - L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.
 - Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

Dans le secteur 1AUi

- **Stationnement véhicule :**
 - 1 place 55 m² de surface de plancher (SDP) de bureaux
 - 1 place pour 60 m² de SDP commerces
 - 1 place pour 3 chambres pour l'hébergement hôtelier
 - 1 place pour 100 m² de SDP activités industrielles
 - 1 place pour 60 m² de SDP ateliers artisanaux
 - 1 place pour 200 m² de SDP dépôts
- **Dispositions applicables au stationnement des cycles :**
 - Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
 - L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.
 - Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF:

- **Stationnement véhicules :**
 - Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur. L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population adulte accueillie.
 - Lorsque le nombre d'aires de stationnement public n'est pas suffisant dans un rayon de 300 mètres, devront être réalisées des places de stationnement à raison de 20% minimum de la surface totale de plancher existante et à créer. Les places existantes, le cas échéant, sur le terrain d'assiette du projet viendront en déduction du nombre de place de stationnement exigées.
 - 5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.
- **Dispositions particulières :**

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination:

 - en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées hors œuvre nettes créées,
 - en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée hors œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.
- **Dispositions applicables aux opérations de logement social:**

Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion:

 - pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'État, destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
 - pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'État (logement social et/ou résidences spécifiques – personnes âgées, étudiants, etc. -), un maximum de 1 place par logement sera autorisé. De plus, il est considéré que trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.

- **Dispositions applicables au stationnement des cycles :**
 - Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
 - L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.
 - Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

ARTICLE 1AU 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

- **dans le secteur 1AUi**

Une proportion de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre. Cette proportion est fixée à 20% de la surface de la parcelle.

Les espaces libres de toute construction, hors aires de stationnement et aires de service, seront aménagées en espaces verts avec aires engazonnées, plantations arbustives et arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m².

50% des marges de recul par rapport aux voies seront traitées en espaces verts, inaccessibles aux véhicules.

Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

- **dans le secteur 1AUj**

Il sera aménagé, sur chaque unité foncière au moins 25 % d'espaces plantés paysagés en espace de pleine terre.

Les arbres de haute tige existants doivent si possible être maintenus.

En cas d'impossibilité de conserver les plantations existantes, la plantation d'un arbre de haute tige pour 100m² de terrain libre doit être réalisée.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

Le traitement des espaces plantés participe à la gestion des eaux pluviales telle qu'elle est décrite dans l'article 4.

- **Pour l'application du présent article, la définition de la "pleine terre" est la suivante:**

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 de profondeur 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.

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 et le traitement aérien des



parkings souterrains. Ceux-ci peuvent être :

- des espaces végétalisés extensifs : l'épaisseur de substrat est inférieure à 80cm - 1m² d'espace végétalisé extensif équivaut à 0,2m² d'espace vert de pleine terre ;
- des espaces végétalisés intensifs : l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 80cm - 1m² d'espace végétalisé intensif équivaut à 0,8m² 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.

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE 1AU 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

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

ARTICLE 1AU 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement aux réseaux de communications électroniques.

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



TITRE III.2: DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU - SECTEUR 1AUb

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit d'un secteur insuffisamment équipée, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements publics nécessaires (voirie et réseaux divers).

Cette zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUb 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-dessous de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-dessous de la manière suivante ■.

DESTINATIONS / sous-destinations	Autorisées	Admises sous conditions	Interdites
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			

- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés à l'article 2,

- 
- Les aires de stockage de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage, ou de pneu à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les parcs d'attractions,
 - Les parcs résidentiels de loisirs,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Le stationnement des caravanes occupées comme habitat permanent et les installations de camping.
 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 1AUb 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés, sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires (voirie et réseaux divers):

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- les lieux de culte sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils ne présentent pas des risques ou des nuisances à l'égard du voisinage, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment le bruit, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement,...),
 - et que les places de stationnement nécessaires soient prévus sans report sur la voie publique.

En dérogation à l'article R*123-10-1 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des articles applicables au secteur 1AUb s'appliquent à chaque lot issu d'une division.



SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1Aub 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Règle générale**

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès aux voies ouvertes à la circulation publique. Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, des véhicules d'exploitation des réseaux publics tels que l'eau, le gaz, électricité, l'assainissement...

- **Voirie nouvelle**

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

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons. Les voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent permettre le demi-tour aisé des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain nécessaire, tout en permettant une manœuvre simple.

Dans le cas des doubles sens la chaussée doit avoir une largeur suffisante pour le croisement aisé des véhicules.

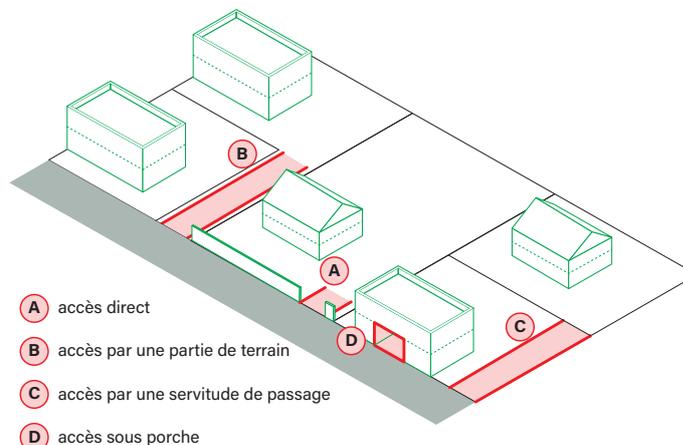
La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte et d'accès est définie de la manière suivante :

- les voies ne desservant qu'un seul logement (ou local d'activités), doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres en tout point,
- les voies desservant de deux à cinq logements (ou locaux d'activités) doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 5 mètres en tout point et sur toute leur longueur à partir de l'alignement,
- les voies desservant plus de cinq logements (ou locaux d'activités) doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 9 mètres en tout point et sur toute leur longueur à partir de l'alignement.

- **Conditions d'accès**

Définitions

Pour l'application du présent article les termes sont définis comme suit :



S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.



Les accès de véhicules motorisés doivent répondre aux besoins en matière de circulation de voitures, des piétons et des deux-roues induits par le projet et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les aires publiques de stationnement existantes, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux publics, ou tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie de desserte.

Les accès en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement de deux voies, sauf en cas d'impossibilité technique résultant de la configuration du terrain.

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

Une largeur minimale de 3 mètres pourra être acceptée en cas d'accès direct ou d'accès par porche à un logement unique.

ARTICLE 1Aub 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

1.2 - ASSAINISSEMENT

- **Les eaux usées:**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées «autres que domestiques» sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange des piscines contenant du chlore et d'autres produits de désinfection doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées sur autorisation expresse (art. L.1331-10 du Code de la santé publique) de la collectivité au titre du rejet des « eaux usées non domestiques » après une déclaration préalable.



- **Les eaux pluviales:**

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées et/ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet »). En matière de gestion, les ouvrages de stockage seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence vingtennale (20 ans) et d'une durée de quatre heures, soit 55 mm en 240 minutes. Soit 550 m³ par hectare imperméabilisé ou 5,5 m³ pour 100 m² imperméabilisés (toitures et voiries).

Exception :

De manière exceptionnelle et sur la base d'une production de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe...), le service peut autoriser à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1L/s/ha imperméabilisé.

Le requérant devra alors communiquer au service les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement de ses ouvrages de stockage et de régulation, et ce au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements. Il devra équiper son ou ses ouvrages d'un regard d'accès et d'une échelle respectant les règles de l'art, pour permettre l'entretien annuel dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité.

Il devra également préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

Pour les eaux pluviales des parkings:

- Pour les parkings souterrains, le pétitionnaire devra équiper le sous-sol d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet au réseau d'eaux usées.
- Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle. L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers (VL) et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds (PL). Le système de dépollution à mettre en œuvre devra de préférence recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux.

Ces techniques alternatives pourront prévoir une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrat filtrant, filtre planté de roseaux...

- À partir de 20 places (VL) et dès la première place (PL), une vanne de confinement devra équiper le système. Au-delà de 10 places (PL), un ouvrage de traitement de type décanteur particulière devra compléter le système et être disposé en amont de la technique alternative de dépollution.

1.3 - GAZ, ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits. Les nouveaux branchements doivent être enterrés pour anticiper l'enfouissement futur des réseaux public.

1.4 – LA COLLECTE DES DÉCHETS

Les nouvelles constructions autorisées doivent prévoir les aires de stockage pour les ordures ménagères situées de préférence en limite avec les voies publiques et privées. Ces aires devront pouvoir être fermées en dehors des heures de ramassage.



Les projets de logements collectifs devront prévoir des aires de présentation des containers en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE 1AUb 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE 1AUb 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques respecte les dispositions ci-après.

- **Les constructions doivent être implantées :**
 - en recul de minimum 5 mètres des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques
- **Dispositions particulières :**
 - Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, peuvent être implantés à l'alignement ou à la limite constatée par un arrêté d'alignement.
 - Une construction peut déroger aux règles d'implantation ci-dessus définies, si elle est implantée en limite séparative, qu'elle s'adosse à une construction existante sur le terrain voisin et si elle en couvre les pignons.
 - Certaines saillies sur le plan de façade sont autorisées : les balcons à partir du niveau R+2 inclus d'une largeur inférieure à 1,2 mètre, débords de toiture, oriels et modénatures qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 0,80 mètre et une hauteur minimum de 2,80m au-dessus des voies, les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20 mètre. Au-delà de ces dimensions, ces saillies doivent respecter les règles d'implantation. Elles doivent par ailleurs respecter le règlement de voirie en vigueur et bénéficier d'une autorisation du gestionnaire de voirie en cas de surplomb ou d'occupation du domaine public.
 - Les dispositions du présent article s'appliquent pour les implantations par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publiques.

ARTICLE 1AUb 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les façades comportant une ou plusieurs baies s'implantent obligatoirement en retrait des limites séparatives.

Ne sont pas considérées comme baies, les portes d'entrée, les châssis fixes équipés de verre translucide, les jours de souffrance.

Les constructions s'implantent sur maximum une limite séparative et en retrait des autres limites séparatives. L'implantation sur la limite de fond de parcelle est interdite.

- Lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies, la distance par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée, avec un minimum de 6 mètres.
- Lorsque la façade ne comporte pas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée, avec un minimum de

4 mètres.

- **Dispositions particulières :**

- Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, et les constructions annexes telles que définies en annexe du présent règlement peuvent être implantés :
 - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - En cas de retrait, celui-ci est au moins égal à 1 mètre.
- Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains. Dans ce cas, les règles de l'article 8 s'appliquent.
- Les dispositions applicables pour les implantations par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique sont celles mentionnées à l'article 1AUb 6.

ARTICLE 1AUb 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments est au moins égale au double de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres.

La distance d'implantation entre une construction principale et une annexe n'est pas réglementée.

- **Dispositions particulières :**

Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, peuvent être implantés librement sur le terrain.

ARTICLE 1AUb 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages en infrastructure ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol sous réserve qu'ils soient totalement enterrés, à une côte inférieure à celle du terrain naturel, qu'ils soient réservés à un usage de stationnement et qu'ils n'interdisent pas l'application des dispositions plus contraignantes figurant à l'article 13.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUb 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de façade maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux par rapport au terrain fini ne pourra pas être supérieur à ce qu'il aurait été par rapport au terrain naturel.

La hauteur est limitée à 7 mètres.

La hauteur comptée entre l'égout du toit et le faitage de la construction ne peut excéder 6 mètres et compte au maximum un niveau.

Pour les constructions annexes, la hauteur comptée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction ne peut excéder 3 mètres.

Le nombre de niveaux est limité à :

- R+1+c pour les constructions principales,
- Un niveau pour les annexes

- **Dispositions particulières :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de restructuration ou d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU non conformes, la hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment existant,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les



réseaux visés à l'article 4.

- Ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur des bâtiments les gardes corps métalliques et les cheminées ponctuelles.

ARTICLE 1Aub 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 remarquables.

Les constructions et leurs annexes doivent être étudiées en vue d'assurer leur parfaite intégration dans le quartier.

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- **Les constructions et autres occupations du sol doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :**
 - Desserte des réseaux, des télécommunications et des dispositions diverses de confort:
 - Les gaines, tubes et câbles d'alimentation ou d'évacuation sont interdits en façade. Des dérogations sont possibles pour les descentes pluviales et l'éclairage public.
 - Les branchements des réseaux doivent être enterrés.
 - Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite ainsi que les mâts et antennes de toute nature doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural des immeubles.
 - Les ventilateurs et compresseurs de ventilation ou de climatisation, sont interdits en façade sur rue, façades latérales et pignons visibles de la rue.
 - Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades.
 - Matériaux, techniques et procédés interdits:
 - Les pastiches d'architecture étrangère à la région,
 - L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts, sur les parements extérieurs de constructions et sur les clôtures.
 - Couverture et toitures:
 - La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en harmonie avec les constructions environnantes.
 - Les toitures-terrasses sont autorisées.
 - Les ouvertures en toitures sont autorisées à condition d'être axées sur les percements de façade existants ou à créer et de respecter les alignements horizontaux.
 - La largeur cumulée des ouvertures en toiture créant un relief par rapport à la pente du toit, comme par exemple une lucarne, ne doit pas être supérieure à 40% de la longueur du pan de toiture sur lequel elles s'implantent.
 - Clôtures:

Elles doivent présenter un caractère en harmonie avec le bâti environnant. L'utilisation de bâches et canisses est interdite.

Les clôtures devront être perméables pour faciliter l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

 - A l'alignement, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur, sauf pour les piliers et les portails qui peuvent atteindre 2,00 mètres ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat, et doivent être constituées



à l'exclusion des portails d'un mur bahut en matériaux traditionnels (pierre ou brique) ou identique à la construction, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre au maximum, doublé de plantations ou surmonté d'un dispositif à claire-voie,

- En limite séparative, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, doivent être constituées :
 - ✓ Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales ou adaptées,
 - ✓ Soit d'un dispositif à claire voie, dont la partie pleine, en base, ne peut excéder une hauteur de 0,50 mètre, doublé ou non d'une haie d'essences locales ou adaptées.
 - ✓ Elles peuvent en outre comporter, en cas de mitoyenneté, une portion de mur plein dit « mur d'intimité », d'une longueur maximale de 5 mètres comptés à partir du nu de la façade arrière.
 - ✓ Soit d'un mur plein d'une facture harmonieuse avec la construction principale.

Ces dispositifs ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports).

- **Dispositions particulières :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1Aub 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

I) Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles y compris les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques et/ou ouvertes à la circulation. Elles peuvent être autorisées sur les voies privées si celles-ci font au moins 10 mètres de large et sur des emplacements prévus à cet effet, à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations mentionnées ci-après, 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.

Le dégagement dans les parkings collectifs a une longueur de minimum 5,50 m. Dans les autres cas, l'agencement des places devra permettre un dégagement sécurisé en dehors des voies de circulation. Les places commandées 2 à 2 sont autorisées, sous réserve que cela soit indispensable à la réalisation du projet de construction.

Rampes pour véhicules: la pente maximale de la rampe d'accès au parking est de 18%. Une section de la rampe d'au moins 5 mètres doit présenter une pente maximale de 5% au droit du débouché de l'espace public.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols:

Lors de toute opération de construction et de changement de destination d'une construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées en application des règles ci-après.

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

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

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



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

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

- Il sera créé :

- 2 places par logement, des places pourront être créées pour les visiteurs au vu de l'importance des projets et des conditions de stationnement dans les environs.
- 1 place pour 60 m² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Dans le cas de bureaux au maximum une place pour 45 m² de surface de plancher

• **Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif :**

Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur. L'expression des besoins de stationnement doit être proportionnée à l'effectif des employés et de la population adulte accueillie.

II) Stationnement des cycles

• **Dispositions applicables au stationnement des cycles :**

- Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.
- Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

ARTICLE 1Aub 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

• **Obligation de planter ou de préserver**

Les espèces choisies pour les plantations doivent être adaptées aux conditions locales et non invasives (voir annexe du présent règlement). Les graminées sont interdites en raison de leur caractère allergène.

Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés par des sujets de développement similaire. Lors de la construction de bâtiment, tout arbre qui n'est pas situé sur l'emprise de la construction projetée doit être préservé ou remplacé par un sujet de développement similaire. Les espaces libres doivent être arborés ou végétalisés lorsque que la configuration du site le permet. Une distance appropriée entre les arbres et les limites de propriété doit prévenir toute gêne qui pourrait être causée par les arbres sur les terrains voisins.



- **Les arbres de haute tige**
Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain de pleine terre. Les arbres existants et maintenus sont déduits du nombre de plantations imposé. Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
- **Les espaces communs**
Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 10 logements, la constitution d'un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents est encouragée. Ce lieu peut comprendre une aire de jeux, de préférence perméable.
- **Les espaces perméables et de pleine terre**
Un minimum de 50% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. Dans l'emprise des espaces maintenus en espaces perméables une superficie équivalente à 30% de la superficie du terrain doit être maintenue en espace vert de pleine terre.
Les espaces perméables sont des espaces perméables sur une profondeur d'au moins 1 mètre. Les espaces verts de pleine terre sont des espaces complètement perméables. Ils sont végétalisés. Les espaces perméables peuvent être des espaces pavés, en graviers, dallage non jointé, dalles alvéolées, graviers concassés stabilisés, etc
- **Dispositions particulières :**
Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif,
 - aux lots destinés principalement à la voirie.

ARTICLE 1Aub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE 1Aub 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

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

ARTICLE 1Aub 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement aux réseaux de communications électroniques.



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



TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones N correspondent aux secteurs de la commune qu'il convient:

- soit de protéger en raison de leur intérêt écologique, esthétique, historique ou forestier et, ou d'aménager en espaces verts accessibles au public,
- soit de traiter en espace de protection paysagère, au droit des franges urbaines ou des infrastructures existantes ou projetées.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément autorisées à l'article 2.

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

Dans l'ensemble de la zone sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain d'implantation, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des types d'occupations et d'utilisations du sol autorisés dans la zone.
- Les ouvrages d'isolation acoustiques liés à la RN 20.
- Les constructions et installations sous réserve qu'elles répondent au projet d'aménagement de la promenade de l'Orge et de la Rémarde, aux normes imposées par le PPRI et qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement et à l'entretien des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les équipements légers liés aux loisirs, dans la limite de 10m² d'emprise au sol par équipement.
- Toute occupation ou utilisation du sol doit tenir compte du PPRI des vallées de l'Orge et de la Sallemouille.



SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les voies de desserte et les accès des terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds...). Ils doivent en outre être aménagés de telle manière qu'ils satisfont aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

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

1.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

1.2 - ASSAINISSEMENT

- **Les eaux usées:**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées «autres que domestiques» sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange des piscines contenant du chlore et d'autres produits de désinfection doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées sur autorisation expresse (art. L.1331-10 du Code de la santé publique) de la collectivité au titre du rejet des « eaux usées non domestiques » après une déclaration préalable.

- **Les eaux pluviales:**

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées et/ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas,



la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet »). En matière de gestion, les ouvrages de stockage seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence vingtennale (20 ans) et d'une durée de quatre heures, soit 55 mm en 240 minutes. Soit 550 m³ par hectare imperméabilisé ou 5,5 m³ pour 100 m² imperméabilisés (toitures et voiries).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau (cf. Loi sur l'eau).

Exception :

De manière exceptionnelle et sur la base d'une production de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe...), le service peut autoriser à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1L/s/ha imperméabilisé. Le requérant devra alors communiquer au service les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement de ses ouvrages de stockage et de régulation, et ce au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements. Il devra équiper son ou ses ouvrages d'un regard d'accès et d'une échelle respectant les règles de l'art, pour permettre l'entretien annuel dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité.

Il devra également préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

Pour les nouvelles constructions individuelles (permis de construire):

Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leur emplacement sont seuls demandés lors de l'instruction du droit des sols même si une étude de sols (reconnaissance pédologique et test de perméabilité) est recommandée.

Pour les nouvelles constructions collectives (permis d'aménager, immeubles collectifs...):

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une note de calcul hydraulique et une étude de sols à fournir par les pétitionnaires ou leurs maîtres d'œuvres, le plus en amont possible du projet et au plus tard en phase d'instruction du droit des sols. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les collectivités gestionnaire du réseau publics (EPT, Syndicat, Communauté ou Commune).

Dans le cadre d'un projet d'aménagement avec lots à bâtir, si l'infiltration n'est pas possible, l'aménageur réalisera un ouvrage dimensionné pour récupérer les EP de chaque lot.

Pour les extensions:

Lors d'une extension de la partie bâtie et/ou du réaménagement des surfaces déjà imperméabilisées, il sera imposé aux pétitionnaires et aux aménageurs de revoir la gestion du ruissellement des eaux pluviales sur ces surfaces, avec pour objectif le « zéro-rejet ».

Pour les eaux pluviales des parkings:

- Pour les parkings souterrains, le pétitionnaire devra équiper le sous-sol d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet au réseau d'eaux usées.
- Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle. L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers (VL) et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds (PL). Le système de dépollution à mettre en œuvre devra de préférence recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux.



Ces techniques alternatives pourront prévoir une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrat filtrant, filtre planté de roseaux...

- À partir de 20 places (VL) et dès la première place (PL), une vanne de confinement devra équiper le système. Au-delà de 10 places (PL), un ouvrage de traitement de type décanteur particulière devra compléter le système et être disposé en amont de la technique alternative de dépollution.

1.3 - GAZ, ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits. Les nouveaux branchements doivent être enterrés pour anticiper l'enfouissement futur des réseaux public.

1.4 – LA COLLECTE DES DECHETS

Les nouvelles constructions autorisées doivent prévoir les aires de stockage pour les ordures ménagères situées de préférence en limite avec les voies publiques et privées. Ces aires devront pouvoir être fermées en dehors des heures de ramassage.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées à 12 mètres au moins de l'axe des voies.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 peuvent être implantés en retrait des limites séparatives.

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de la façade d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesuré à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain.

La distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments doit être au moins égale à 8 mètres en cas d'ouverture et à 4 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.



ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction nouvelle mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut excéder R+1 soit 5 mètres mesurés à l'égout du toit.

En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux par rapport au terrain fini ne pourra pas être supérieur à ce qu'il aurait été par rapport au terrain naturel.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les clôtures devront être perméables pour faciliter l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

ARTICLE N 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal ou associant végétal et minéral. Les éventuels retraits par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

Les graminées sont interdites en raison de leur caractère allergène.

- **Les espaces végétalisés à préserver pour leurs caractéristiques paysagères ou écologiques inscrits au plan de zonage**

Les plantations existantes composant ces espaces végétalisés doivent être maintenues ou remplacées de préférence par des espèces équivalentes locales ou adaptées et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement).

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ARTICLE N 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,

- 
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

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

ARTICLE N 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

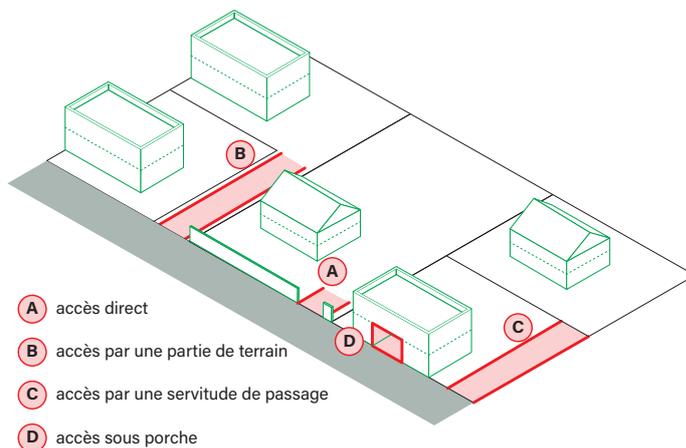


TITRE V : DÉFINITIONS

Accès

L'accès pour les véhicules motorisés correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, bande ou partie de terrain donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet par la voie de desserte.

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant une ou plusieurs constructions, principales ou annexes, ne constitue ni un accès, ni une voie de desserte du terrain.



Acrotère

Muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Activités

Sont comprises les activités industrielles, artisanales, commerciales et les logements liés et nécessaires à l'activité.

Alignement

Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine. (Article L 112-1 Code de la Voirie Routière).

Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont définis par opposition aux arbres de basse tige ou aux arbustes. Ils sont constitués d'un tronc qui mesure au moins 1,50 m de hauteur à l'âge adulte. Quelques exemples d'arbres pouvant être retenus sont présents en annexe, parmi lesquels les arbres fruitiers tels que pruniers, pommiers, poiriers, cerisiers...

Attique

Étage placé au sommet d'une construction et de proportions moindres que l'étage inférieur.

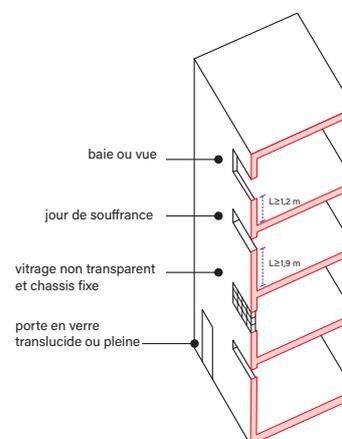
Baie

Ouverture dans un mur assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres. L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du niveau du plancher ;
- une porte non vitrée ou dotée d'un vitrage non définitivement translucide ;
- les châssis fixes dotés d'un vitrage non définitivement translucide, ainsi que les parois fixes en pavés de verre.

Les dispositifs posés sur un vitrage transparent, qu'il s'agisse de films autocollants ou de tout autre procédé, ne permettent pas de répondre aux exigences mentionnées ci-dessus.



Bande de constructibilité principale

La bande détermine, en bordure de voie ou en retrait, une zone où les constructions doivent, en principe, être préférentiellement édifiées, afin d'assurer la continuité bâtie.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes selon que la construction est implantée dans ou à l'extérieur de cette bande.

Bande d'implantation

La bande détermine, en bordure de voie ou en retrait, une zone où les constructions doivent être implantées.

Bande de retrait

La bande détermine, en bordure de voie une zone où les constructions ne doivent pas, en principe, être implantées.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close ; il constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Claire-voie (dispositifs à)

Partie de clôture ou de garde-corps laissant le jour et formée alternativement d'espaces vides et d'espaces pleins.



Clôture

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (Conseil d'État du 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Cour commune

Servitude de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur afin d'assurer des conditions minimales d'hygiène et de salubrité (aération, éclairage) aux constructions édifiées sur des surfaces restreintes.

Dégagement

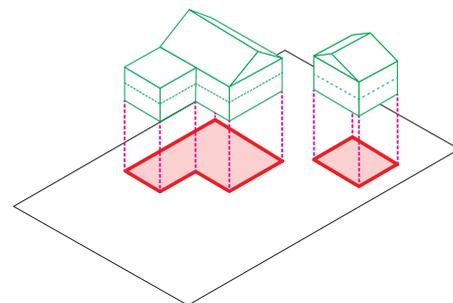
Espace prévu pour permettre aux véhicules de manœuvrer pour entrer ou sortir d'une place de stationnement.

Égout du toit

L'égout du toit correspond à l'intersection entre la pente de toiture et le plan vertical de la façade.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Emprise de voirie

L'emprise de voirie correspond à la partie du domaine public située entre deux alignements, y compris trottoirs, talus végétal...

Une voie privée est une voie de desserte appartenant à une ou plusieurs personnes morales. L'emprise de

la voie privée correspond à la partie réservée à la circulation qu'elle soit automobile, cycliste ou piétonne.

Espace végétalisé de pleine-terre

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

Un espace non construit ne peut être qualifié de «pleine terre» que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

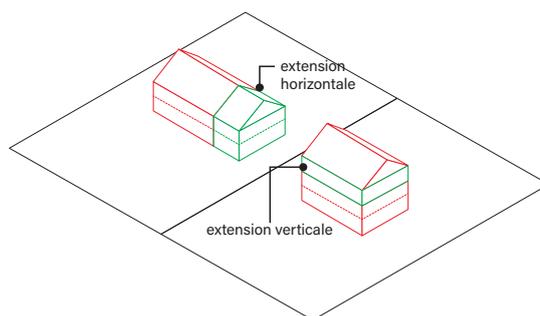
Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre au travers l'application du CBS.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.



Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

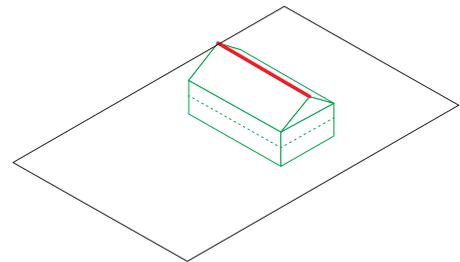
Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.



Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



Gabarit

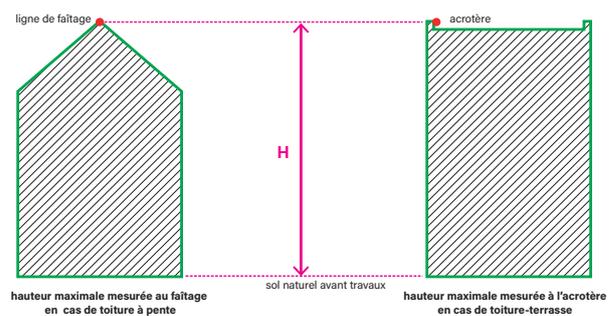
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectifs et d'emprise au sol.

Garage

Un garage est un espace clos/couvert destiné exclusivement au stationnement des véhicules de toute nature.

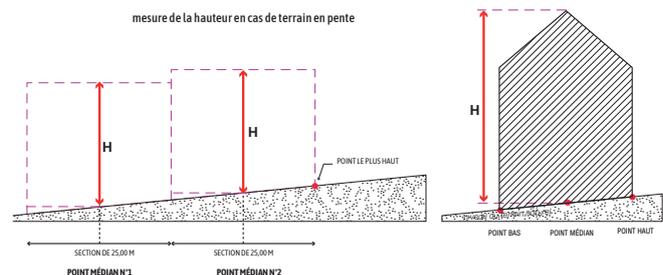
Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur sous réserve d'une bonne intégration architecturale et qu'ils soient invisibles depuis l'espace public.



Hauteur terrain en pente

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%.



Jour de souffrance

Percement dans une paroi qui apporte la lumière dans un local sans que, de l'intérieur de ce local, une personne puisse voir à l'extérieur. Le Code Civil en régleme strictement la nature, la position et la dimension (CC art. 675 et s.).

Limites d'emprise

Le terme « limite d'emprise » désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement (voie publique), ou l'emprise d'une future voie, place ou espace public ;

- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation figurant au document graphique pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Linéaire de façade d'un bâtiment

Le linéaire de façade est la longueur de la façade sans développer les retraits ou les saillies.

Pour les terrains en angle, le linéaire de façade est obtenu en additionnant les différents linaires de façades sur rue, chemins piétons, jardins publics...

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

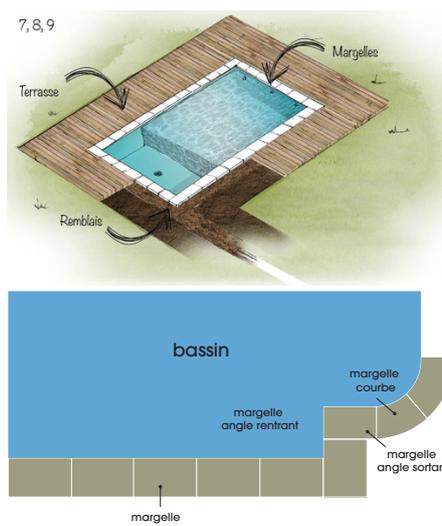
De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Marge de reculement

Retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

Margelle de piscine

Les margelles de piscine sont des bordures, disponibles en différents matériaux, qui entourent directement un bassin de piscine, le plus souvent creusé. On peut les qualifier simplement de « trottoir de piscine » qui permet ainsi aux baigneurs de circuler librement autour du bassin.



Nombre de niveaux

La formule $R + x + c$ ou a doit s'entendre :
 R = niveau de rez-de-chaussée,
 x = nombre d'étages courant
 c = comble



Lorsque le règlement le précise, un attique (a) peut être autorisé à la place de comble (c).

Oriel

Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade. Il peut épouser différents aspects et formes (à deux, trois ou quatre faces) et être surmonté d'un toit ou d'une petite terrasse avec garde-corps.

Ouvrage technique

Élément technique nécessaire au fonctionnement de l'immeuble tel que par exemple : la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications.

Périmètre de protection

Certaines activités du fait du danger qu'elles représentent nécessitent l'instauration d'un périmètre dans lequel des occupations sont limitées voire interdites.

Pignon

Un pignon est un mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble par opposition aux murs gouttereaux situés sous les égouts des pans de toiture.

Dans les immeubles même à toit plat, habitude est prise d'opposer les pignons, qui ont en général peu d'ouvertures, aux murs de façade.

Piscine

Il convient dans ce cas de se référer au lexique national de l'urbanisme selon lequel une piscine est une construction mais pas un bâtiment à savoir un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

L'article R.421-2 d° du code de l'urbanisme précise que sont dispensées de toute formalité au titre du présent code les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m².

La piscine peut être considérée comme une annexe dès lors que ses dimensions sont réduites et inférieures à la construction principale, et qu'elle apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

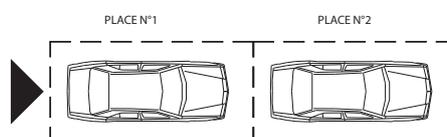
Le Conseil d'État (CE du 15/04/2016 - N°389045) précise qu'une piscine peut être considérée comme une extension d'une construction d'habitation existante si elle est située à proximité immédiate de celle-ci et forme avec elle une ensemble architectural. Donc, si le PLU prévoit la possibilité de réaliser des travaux d'extension, la construction de la piscine est possible. Elle doit être attenante à l'une des façades du bâtiment, reliée à celui-ci par une terrasse, et ne doit pas créer de rupture architecturale.

Lorsque ces conditions sont réunies, un abri de piscine qui recouvre le bassin et vient prendre appui sur le bâtiment existant doit être considéré comme une extension de ce bâtiment. Dans le cas contraire, la piscine et son abri sont considérés comme annexes.

Aux termes de la jurisprudence, le bassin et la margelle de la piscine constituent un ensemble indissociable (CE n° 272188 – 08/02/2006). Dès lors, le respect des règles d'urbanisme de fond s'apprécie au regard de l'ensemble du projet de piscine : bassin et parties maçonnées l'entourant.

Place commandée

Emplacement de stationnement accessible uniquement par passage sur un autre emplacement de stationnement. La sortie ou l'entrée d'un véhicule sur la place commandée nécessite le déplacement du véhicule situé sur l'emplacement servant d'accès. La multiplication des manœuvres rend malaisée l'utilisation des places commandées.





Prospect

En chaque point du périmètre de construction, le prospect est la mesure de l'horizontale perpendiculaire au périmètre en ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis à vis, une limite de terrain ou l'alignement opposé d'une voie.

Retrait

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement et horizontalement de la façade de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture, les parties enterrées des constructions, ni les balcons d'une largeur inférieure à 1,2 mètre et situés à partir du R+2 inclus.

Saillies

Les saillies sont à inclure dans le calcul de l'emprise au sol, certaines d'entre elles peuvent être exclues du calcul du retrait des constructions par rapport aux limites de propriété.

Les saillies sont les balcons, débords de toiture, oriels et modénatures, perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée, encorbellements, marquises.

Terrain

Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel - Plan de référence

Le terrain naturel est celui qui existe avant tout projet de construction.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie d'accès

Espace par lequel les véhicules pénètrent sur les terrains depuis la voie de desserte. Cet espace peut être :

- soit clos par un portail en limite du terrain sur la voie de desserte, ou non clos
- soit clos par un porche pratiqué dans la construction édifiée en limite de la voie de desserte.

Les rampes d'accès d'un parking débouchant directement sur la voie de desserte et les voies pénétrant sur un terrain et provenant d'un terrain voisin constituent des voies d'accès.

Les implantations des constructions le long des voies d'accès relèvent de l'article 7.

Voie de desserte

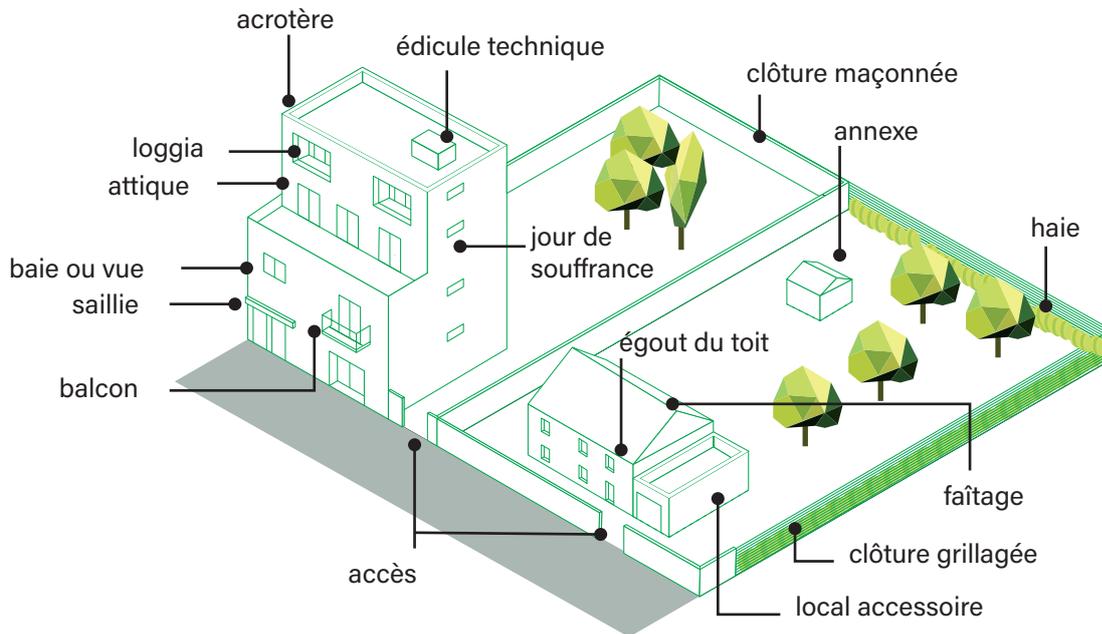
Voie et emprise publique ou privée ouverte à la circulation générale des véhicules donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons sur lesquels aucune opération ne peut prendre accès. En revanche, les rues et places publiques réservées uniquement à la circulation piétonne peuvent être considérées comme voie de desserte des constructions riveraines au titre des aisances de voirie.

Voie ouverte à la circulation générale

Voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et non protégée par un dispositif de contrôle ou de limitation d'accès ou de signalisation interdisant l'accès à la circulation.



Éléments architecturaux et paysagers



quelques éléments de compréhension des éléments architecturaux

Précisions sur les destinations et sous-destinations

Destinations R.151-27 du CU	Sous-destinations R151-28 du CU	Précisions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	La sous-destination exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	La sous-destination exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	La sous-destination logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. La sous-destination logement recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	La sous-destination hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle .
	Commerce de gros	La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	La sous-destination activité de service avec l'accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	La sous-destination hôtels recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	La sous-destination autres hébergements touristiques recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.



Destinations R.151-27 du CU	Sous-destinations R151-28 du CU	Précisions
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. <i>Cette modification de l'arrêté très attendue vient sécuriser la qualification de sous-destination de bureau des bureaux des administrations publiques.</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salle d'art et de spectacles	La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	La sous-destination lieux de culte recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination Équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	La sous-destination industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens <u>sans surface de vente</u> , les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. <i>Semblent être exclus de cette sous-destination les points de retrait d'achat au détail exclusivement dédiés aux clients par miroir avec la définition de la sous-destination artisanat et commerces de détail. Les data-center entrent donc dans la sous-destination entrepôt.</i>
	Bureau	La sous-destination bureau recouvre <u>les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public</u> , destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. <i>C'est ainsi le miroir de la modification de l'arrêté sur la sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.</i>
	Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	La sous-destination cuisine dédiée à la vente en ligne recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

TITRE VI : ANNEXES

1- Liste de la flore invasive

Acacia dealbata	Helianthus laetiflorus
Acacia saligna	Heracleum mantegazzianum
Acer negundo	Impatiens glandulifera
Ailanthus altissima	Impatiens parviflora
Ambrosia artemisiifolia	Lagarosiphon major
Aristolochia sempervirens	Lemna minuta
Artemisia verlotiorum	Lemna turionifera
Aster novi-belgii	Lindernia dubia
Aster squamatus	Ludwigia grandiflora
Baccharis halimifolia	Ludwigia peploides
Berteroa incana	Myriophyllum aquaticum
Bidens connata	Oenothera biennis
Bidens frondosa	Oxalis pes-caprae
Bromus catharticus	Paspalum dilatatum
Buddleja davidii	Paspalum distichum
Carpobrotus acinaciformis	Pittosporum tobira
Carpobrotus edulis	Reynoutria japonica
Cenchrus incertus	Reynoutria sachalinensis
Chenopodium ambrosioides	Reynoutria x bohemica
Conyza bonariensis	Rhododendron ponticum
Conyza canadensis	Robinia pseudo-acacia
Conyza sumatrensis	Rumex cristatus
Cortaderia selloana	Rumex cuneifolius
Cotula coronopifolia	Senecio inaequidens
Cyperus eragrostis	Solidago canadensis
Cytisus multiflorus	Solidago gigantea
Cytisus striatus	Spartina anglica
Egeria densa	Sporobolus indicus
Elodea canadensis	Symphytum asperum
Epilobium ciliatum	Xanthium strumarium
Helianthus tuberosus	



2 – Liste des espèces locales ou adaptées

Nom latin	Nom français	Port
<i>Abelia x grandiflora</i>	Abélia	Arbuste
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	Arbre
<i>Acer palmatum</i>	Erable japonais	Arbre
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane	Arbre
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable platanoïdes	Arbre
<i>Acer rubrum</i>	Erable rouge	Arbre
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Marronnier	Arbre
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre
<i>Alnus glutinosa 'Imperialis'</i>	Aulne glutineux impérial	Arbre
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Amélanchier du Canada	Arbuste
<i>Amelanchier ovalis</i>	Amélanchier commun	Arbuste
<i>Berberis vulgaris</i>	Epine-vinette	Arbuste
<i>Berberis darwinii</i>	Berberis de Darwin	Arbuste
<i>Berberis thunbergii</i>	Berberis de Thunberg pourpre	Arbuste
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau pubescent	Arbre
<i>Betula utilis</i>	Bouleau blanc	Arbre
<i>Buxus sempervirens</i>	Buis	Arbuste
<i>Calluna vulgaris</i>	Callune	Arbuste
<i>Caragana arborescens</i>	Arbre aux pois	Arbuste
<i>Carpinus betulus</i>	Charme	Arbre
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier	Arbre
<i>Catalpa bignonioides</i>	Catalpa commun	Arbre
<i>Ceanothus divers</i>	Céanothe	Arbuste
<i>Cedrus atlantica</i>	Cèdre de l'Atlas	Arbre
<i>Cedrus libani</i>	Cèdre du Liban	Arbre
<i>Cedrus deodara</i>	Cèdre de l'Himalaya	Arbre
<i>Celtis australis</i>	Micocoulier	Arbre
<i>Cercis siliquastrum</i>	Arbre de Judée	Arbre
<i>Chaenomeles japonica</i>	Cognassier du Japon	Arbuste
<i>Choisya ternata</i>	Oranger du Mexique	Arbuste
<i>Colutea arborescens</i>	Baguenaudier	Arbuste
<i>Cornus alba</i>	Cornouiller blanc	Arbuste
<i>Cornus alba 'Kesselringii'</i>	Cornouiller blanc de Kesselring	Arbuste
<i>Cornus alternifolia</i>	Cornouiller à feuilles alternes	Arbuste
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste
<i>Cornus stolonifera</i>	Cornouiller stolonifère	Arbuste
<i>Coronilla emerus</i>	Coronille arbrisseau	Arbuste
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste
<i>Corylus colurna</i>	Noisetier de Byzance	Arbre
<i>Cotoneaster franchettii</i>	Cotonéaster	Arbuste
<i>Cotoneaster lacteus</i>	Cotonéaster	Arbuste

<i>Crataegus laevigata</i>	1A Ubépine épineuse	Arbuste
<i>Crataegus monogyna</i>	1A Ubépine monogyne	Arbuste
<i>Cryptomeria japonica</i>	Cryptomère du Japon	Arbre
<i>Cydonia oblonga</i>	Cognassier	Arbuste
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste
<i>Daphne mezereum</i>	Bois joli	Arbuste
<i>Deutzia gracilis</i>	Deutzia gracile	Arbuste
<i>Diospyros kaki</i>	Kaki	Arbre
<i>Erica cinerea</i>	Bruyère cendrée	Arbuste
<i>Erica tetralix</i>	Bruyère à quatre angles	Arbuste
<i>Euonymus alatus</i>	Fusain ailé	Arbuste
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste
<i>Euonymus japonicus</i>	Fusain du Japon	Arbuste
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre	Arbre
<i>Fagus sylvatica</i> 'Atropurpurea'	Hêtre pourpre	Arbre
<i>Forsythia</i> 'Mélée d'Or' courtaneur	<i>Forsythia</i> 'Mélée d'Or' courtaneur	Arbuste
<i>Frangula alnus</i> (= <i>Rhamnus frangula</i>)	Bourdaie	Arbuste
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaie	Arbus
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne oxyphylle	Arbre
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun	Arbre
<i>Fraxinus ornus</i>	Frêne à fleur	Arbre
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Févier d'Amérique	Arbre
<i>Hamamelis virginiana</i>	Hamamélis de Virginie	Arbuste
<i>Hedera helix</i>	Lierre	Arbuste
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste
<i>Juglans nigra</i>	Noyer noir	Arbre
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun	Arbre
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier	Arbuste
<i>Koelreutaria paniculata</i>	Savonnier	Arbre
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise	Arbuste
<i>Lagerstromia indica</i>	Lilas des Indes	Arbuste
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste
<i>Ligustrum vulgare</i> 'Atrovirens'	Troène commun 'Atrovirens'	Arbuste
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Liquidambar	Arbre
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulipier de Virginie	Arbre
<i>Lonicera caprifolium</i>	Chèvrefeuille des jardins	Arbuste
<i>Lonicera japonica repens</i>	Chèvrefeuille du Japon rampant	Arbuste
<i>Lonicera nitida</i>	Chamaecersier	Arbuste
<i>Lonicera periclymenum</i>	Chèvrefeuille des bois	Arbuste
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camérisier à balais	Arbuste
<i>Magnolia grandiflora</i>	Magnolia à grandes feuilles	Arbre
<i>Magnolia x soulangeana</i>	Magnolia de Soulange	Arbre
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonia	Arbuste
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage	Arbuste
<i>Malus</i> variétés conservatoires	Pommiers à cidre ou à couteau	Arbre
<i>Malus</i> Evereste 'perpetu'	Pommier Evereste	Arbre



Melia azedarach	Lilas de Perse	Arbre
Mespilus germanica	Néflier	Arbuste
Metasequoia glyptostroboides	Métaséquoia de Sichuan	Arbre
Morus alba	Mûrier blanc	Arbre
Nothofagus antartica	Hêtre de l'Antartique	Arbre
Ostryaca carpinifolia	Charme houblon	Arbre
Parrotia persica	Parrotie de Perse	Arbre
Parthenocissus divers	Vigne vierge	Arbuste
Paulownia tomentosa	Paulownia	Arbre
Philadelphus coronarius	Seringat	Arbuste
Philadelphus 'Manteau	Seringat 'Manteau d'Hermine'	Arbuste
Picea abies	Epicea commun	Arbre
Pinus nigra variété austriaca	Pin noir d'Autriche	Arbre
Pinus nigra 'laricio'	Pin laricio de Corse	Arbre
Pinus sylvestris	Pin sylvestre	Arbre
Platanus occidentalis	Platane occidental	Arbre
Platanus x acerifolia	Platane à feuilles d'érable	Arbre
Populus alba L.	Peuplier blanc	Arbre
Populus alba 'Fastigiata'	Peuplier blanc fastigié	Arbre
Populus nigra	Peuplier noir	Arbre
Populus nigra 'Italica'	Peuplier d'Italie	Arbre
Populus tremula	Tremble	Arbre
Populus canescens	Peuplier grisard	Arbre
Prunus avium	Merisier	Arbre
Prunus armeniaca	Abricotier	Arbuste
Prunus cerasifera	Myrobolan	Arbuste
Prunus domestica	Prunier domestique	Arbre
Prunus dulcis	Amandier	Arbre
Prunus laurocerasus	Laurier-cerise	Arbuste
Prunus mahaleb	Cerisier de Sainte-Lucie	Arbuste
Prunus padus	Cerisier à grappes	Arbuste
Prunus persica	Pêcher	Arbre
Prunus spinosa	Prunellier	Arbuste
Prunus subhirtella 'Autumnalis'	Cerisier à floraison hivernale	Arbre
Pterocarya fraxinifolia	Ptérocarya du Caucase	Arbre
Pyrus calleriana 'Chanticleer'	Poirier Chanticleer	Arbre
Pyrus cordata (= Pyrus communis)	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste
Pyrus pyraister (L.) Du Roi	Poirier commun	Arbre
Pyrus variétés conservatoires	Poires à cidre ou à couteau	Arbre
Quercus cerris	Chêne chevelu	Arbre
Quercus palustris	Chêne des marais	Arbre
Quercus petraea	Chêne sessile	Arbre
Quercus pubescens	Chêne pubescent	Arbre
Quercus pyrenaica	Chêne tauzin	Arbre
Quercus robur	Chêne pédonculé	Arbre
Quercus rubra	Chêne rouge	Arbre

Rhamnus cathartica	Nerprun purgatif	Arbuste
Ribes alpinum	Groseillier des Alpes	Arbuste
Ribes nigrum	Cassis	Arbuste
Ribes rubrum	Groseillier rouge	Arbuste
Ribes uva-crispa	Groseillier à maquereau	Arbuste
Rosa agrestis	Rosier agreste	Arbuste
Rosa arvensis	Rosier des champs	Arbuste
Rosa canina	Rosier des chiens	Arbuste
Rosa micrantha	Églantier à petites fleurs	Arbuste
Rosa pimpinellifolia	Rosier pimprenelle	Arbuste
Rosa rubiginosa	Rosier rouillé	Arbuste
Rosa stylosa	Rosier à styles soudés	Arbuste
Rosa tomentosa	Églantier tomenteux	Arbuste
Rosa divers	Rosiers d'ornement	Arbuste
Rubus caesius	Ronce bleuâtre	Arbuste
Rubus fruticosus	Ronce des bois	Arbuste
Rubus idaeus	Framboisier	Arbuste
Rubus odoratus	Ronce odorante	Arbuste
Rubus tricolor	Ronce rampante tricolore	Arbuste
Salix atrocinerea	Saule roux	Arbuste
Salix alba	Saule blanc	Arbuste
Salix aurita	Saule à oreillettes	Arbuste
Salix babylonica	Saule pleureur	Arbre
Salix caprea	Saule marsault	Arbre
Salix cinerea	Saule cendré	Arbuste
Salix fragilis	Saule cassant	Arbre
Salix pentandra	Saule à 5 étamines	Arbuste
Salix purpurea	Saule pourpre	Arbuste
Salix triandra	Saule à trois étamines	Arbuste
Salix viminalis	Saules des vanniers	Arbuste
Sambucus nigra	Sureau noir	Arbuste
Sambucus racemosa	Sureau à grappes	Arbuste
Sequoia sempervirens	Séquoia toujours vert	Arbre
Sequoiadendron giganteum	Séquoia géant	Arbre
Sophora japonica	Sophora	Arbre
Sorbus aria	Alisier blanc	Arbre
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs	Arbre
Sorbus domestica	Cormier	Arbre
Sorbus torminalis	Alisier torminal	Arbre
Spartium junceum	Genêt d'Espagne	Arbuste
Spiraea japonica variétés diverses	Spirée	Arbuste
Symphoricarpos albus	Symphorine	Arbuste
Syringa vulgaris	Lilas commun	Arbuste
Taxodium distichum	Cyprès chauve	Arbre
Taxus baccata	If commun	Arbre
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles	Arbre



Tilia platyphyllos	Tilleul à grandes feuilles	Arbre
Tilia tomentosa	Tilleul argenté	Arbre
Tilia x euchlora	Tilleul du Caucase	Arbre
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe	Arbuste
Ulex minor	Ajonc nain	Arbuste
Ulmus glabra	Orme de montagne	Arbre
Ulmus laevis	Orme lisse	Arbre
Ulmus minor	Orme champêtre	Arbre
Ulmus Resista 'Sapporo Gold'	Orme résistant à la graphiose	Arbre
Vinca major	Grande pervenche	Arbuste
Vinca minor	Petite pervenche	Arbuste
Viburnum lantana	Viorne lantane	Arbuste
Viburnum opulus	Viorne obier	Arbuste
Viburnum tinus	Laurier tin	Arbuste
Weigela divers	Weigelia	Arbustes
Zelkova carpinifolia	Orme de Sibérie	Arbre

3 – Les fiches de l’inventaire du patrimoine bâti protégé au titre de l’article L.151-19 du code de l’urbanisme

Préambule

Le caractère patrimonial de la commune d’Arpajon tient à la présence de nombreux éléments qui participent de la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale du territoire communal.

À ce titre, ces éléments méritent d’être protégés et/ou restaurés conformément à l’article L.151-19 du code de l’urbanisme :

« *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d’ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu’il s’agit d’espaces boisés, il est fait application du régime d’exception prévu à l’article L.421-4 pour les coupes et abattages d’arbres* » (article 151-29 du code de l’urbanisme).

Un des objectifs mis en avant par la commune est la préservation du patrimoine architectural et historique et plus particulièrement celui en dehors des périmètres d’intervention de l’Architecte des Bâtiments de France.

Au total, 10 constructions font ainsi l’objet d’une identification et d’une protection au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme ; elles sont listées dans la présente annexe et sont reportées sur le plan de zonage du Plan Local d’Urbanisme.

Chaque élément du patrimoine à protéger est repéré au plan de zonage et listé dans les tableaux du présent document. Dans les tableaux, chaque élément du patrimoine est classé par :

- un numéro qui permet de le localiser sur le plan de zonage ;
- l’adresse ;
- le ou les numéros des parcelles ;
- la datation issue du fichier de la base de données nationale des bâtiments (BDNB).

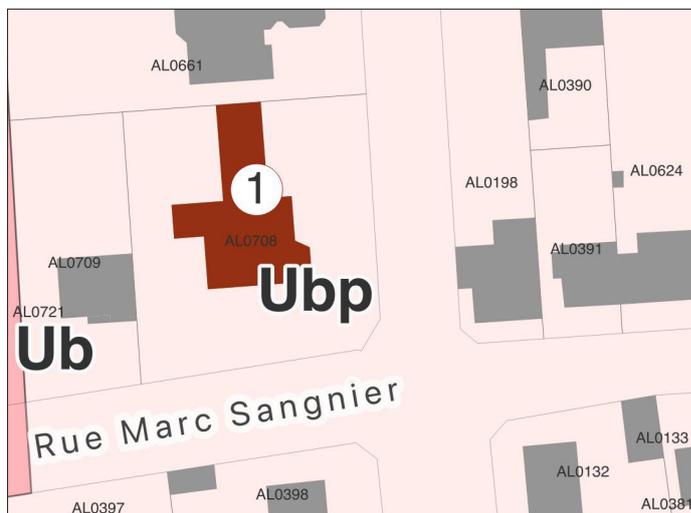
L’ensemble des qualités architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ayant conduit au classement des éléments du patrimoine à protéger sont décrites dans le présent document.

Chaque élément du patrimoine à protéger est soumis à des prescriptions qui tendent à assurer à la fois sa préservation, son évolution et sa mise en valeur. Par le biais du présent inventaire du patrimoine, le PLU traduit les intentions de la commune en termes de mise en valeur et de protection des éléments architecturaux, des constructions et des éléments ou espaces naturels contribuant à l’identité de la commune. Cet inventaire est ainsi une traduction réglementaire concrète des intentions de l’autorité responsable du PLU de protéger durablement ces éléments dans les paysages de la commune.

Avertissement

Pour connaître les protections édictées par le présente Plan Local d’Urbanisme au titre de l’article L.151-19 du code de l’urbanisme, il faut se référer :

- à l’article 10 des dispositions générales - dispositions générales relatives aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages ;
- aux articles 1 et 11 des zones urbaines concernées relatif aux objectifs qualitatifs et règles concernant les éléments du patrimoine à protéger au titre de l’article L.151-19 du code de l’urbanisme ;
- aux présentes fiches ;
- au document graphique réglementaire qui localise les ensembles ou les éléments bâtis protégés.



photographie

plan

NOM: Sans objet

RÉFÉRENCES CADASTRALES AL0708

ADRESSE 2 rue Marc Sangnier/15 avenue de la République

STATUT PUBLIC PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION BON MOYEN MAUVAIS EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ BÂTIMENT D'EXCEPTION BÂTIMENT REMARQUABLE ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION HABITAT COLLECTIF MIXTE ACTIVITÉS
 HABITAT INDIVIDUEL COMMERCE ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION non communiqué

ÉPOQUE SUPPOSÉE ANTE INDUSTRIELLE 2^{ÈME} MOITIÉ 19^{ÈME}
 1^{ÈRE} MOITIÉ 20^{ÈME} 2^{ÈME} MOITIÉ 20^{ÈME} INCONNUE

DESCRIPTION (caractère informatif) PATRIMOINE MONUMENTAL CHÂLET/VILLA MAISON DE BOURG AUTRE
 MAISON BOURGEOISE MAISON MEULIÈRE PATRIMOINE RELIGIEUX

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

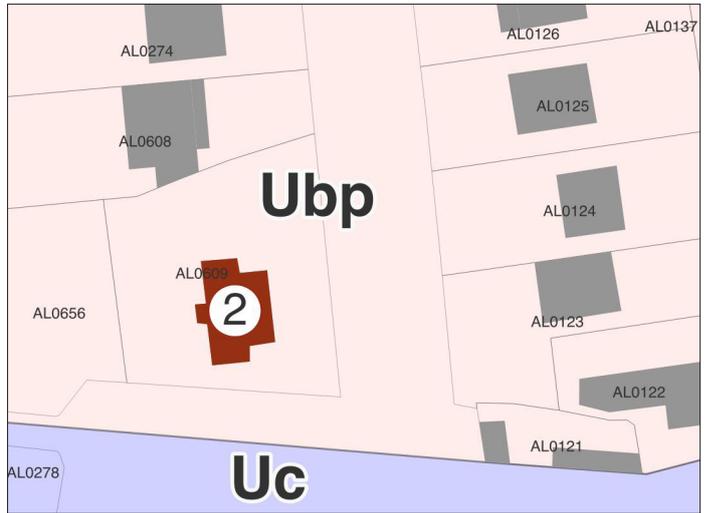
Toiture : bâtiment R+1+combles avec toiture à demi-croupe composée de tuiles plates et surmontée d'épi de faitage. Les parties débordantes de toiture laissent apparaître des pannes en bois peints et aux motifs sculptés. Plusieurs cheminées maçonnées et avec un couronnement décoratif en briques accompagnent l'imposante toiture.

Façade : façade en meulière à joint large avec, par endroit, des décors de briques sur les conduits de cheminées. Notons également les caquettes maçonnées et peintes en blanc apportant du rythme à la façade. Quelques éléments maçonnés et traités en harmonie viennent également enrichir la façade (fronton sur balcon avec éléments décoratifs). Par ailleurs, le balcon du RDC formant porche est également composé de plusieurs colonnes maçonnées et peintes en blanc prenant appui sur le débord de la toiture.

Ouvertures : Les baies sont composées de linteaux maçonnés avec relief, peints en blanc. Seule la baie de couronnement est composée d'un linteau en arc cintré. Les fenêtres sont équipées de garde-corps en ferronnerie, et ponctuellement, en bois peint.

Notons, enfin, la belle clôture en ferronnerie à claire-voie surmontant un mur-bahut en meulière à jointolement affleurant.

VALEUR HISTORIQUE CULTURELLE ARCHITECTURALE PAYSAGÈRE



photographie

plan

NOM: Sans objet

RÉFÉRENCES CADASTRALES AL0609

ADRESSE 1, avenue de la République

STATUT PUBLIC PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION BON MOYEN MAUVAIS EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ BÂTIMENT D'EXCEPTION BÂTIMENT REMARQUABLE ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION HABITAT COLLECTIF MIXTE ACTIVITÉS
 HABITAT INDIVIDUEL COMMERCE ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION non communiqué

ÉPOQUE SUPPOSÉE ANTE INDUSTRIELLE 2^{ÈME} MOITIÉ 19^{ÈME}
 1^{ÈRE} MOITIÉ 20^{ÈME} 2^{ÈME} MOITIÉ 20^{ÈME} INCONNUE

DESCRIPTION (caractère informatif) PATRIMOINE MONUMENTAL CHÂLET/VILLA MAISON DE BOURG AUTRE
 MAISON BOURGEOISE MAISON MEULIÈRE PATRIMOINE RELIGIEUX

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

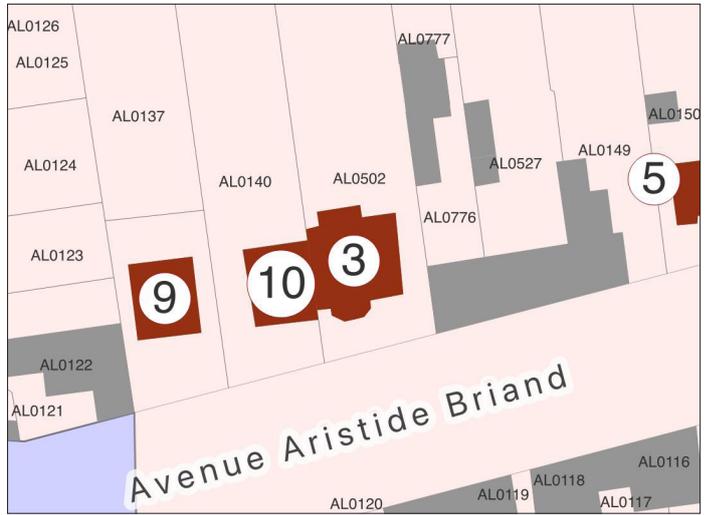
Toiture : bâtiment R + 1 + combles à toiture à demi-croupe composée d'ardoises et surmontée d'imposant épis de faitage et de cheminées massives en briques rouges avec couronnement. Les parties débordantes de toiture laissent apparaître des pannes en bois peints et aux motifs sculptés.

Façade : façade en meulière avec jointoiment affleurant. Les façades sont richement décorées : bandeaux horizontaux composés de lignes de briques rouges, décors de briques rouges sur les chainages d'angle, large bandeau sur la rive d'égout avec un ensemble appareillage de briques et éléments maçonnés. Notons aussi un joli balcon formant balustrade maçonnée peinte en blanc également.

Ouvertures : les baies sont composées de linteaux cintrés avec un appareillage poly-chromatique de briques et clef de voûte. Les appuis de fenêtres sont maçonnés et débordants avec un jambage mouluré. On remarque aussi des battants métalliques persiennés ainsi que des garde-corps en ferronnerie.

Notons, enfin, la belle clôture en barreaudage métallique surmontant un mur-bahut en meulières et un chapeautage en briques.

VALEUR HISTORIQUE CULTURELLE ARCHITECTURALE PAYSAGÈRE



photographie

plan

NOM: Sans objet

RÉFÉRENCES CADASTRALES AL0502

ADRESSE 42, avenue Aristide Briand

STATUT PUBLIC PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION BON MOYEN MAUVAIS EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ BÂTIMENT D'EXCEPTION BÂTIMENT REMARQUABLE ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION HABITAT COLLECTIF MIXTE ACTIVITÉS
 HABITAT INDIVIDUEL COMMERCE ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION 1904

ÉPOQUE SUPPOSÉE ANTE INDUSTRIELLE 2^{ÈME} MOITIÉ 19^{ÈME}
 1^{ÈRE} MOITIÉ 20^{ÈME} 2^{ÈME} MOITIÉ 20^{ÈME} INCONNUE

DESCRIPTION (caractère informatif) PATRIMOINE MONUMENTAL CHÂLET/VILLA MAISON DE BOURG AUTRE
 MAISON BOURGEOISE MAISON MEULIÈRE PATRIMOINE RELIGIEUX

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Toiture : bâtiment R + 1 + combles à toiture mansardée avec lucarnes œil de bœuf formant corniches moulurées. La toiture est recouverte d'ardoises à la fois sur le brisis et le terrasson. On relève également un avant-corps central formant saillie avec un toit pavillon et un épi de faitage maçonné surplombant la lucarne fronton moulurée. La rive d'égout est également marquée par une corniche moulurée.

Façade : façade en pierres calcaires appareillés avec des chaînages d'angle marqués par un traitement en relief des pierres de taille. Un jeu de joints creux sur certains pans de façade vient apporter du rythme à la lecture de la façade.

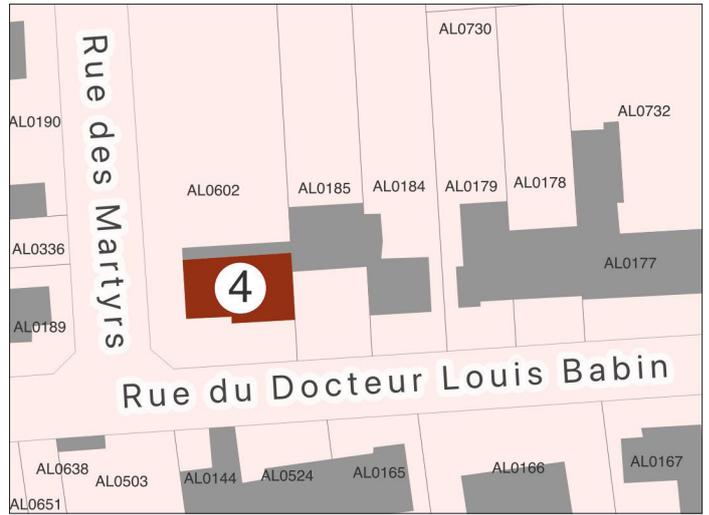
Ouvertures : les baies sont composées selon un ordonnancement symétrique typique des maisons bourgeoises. Les linteaux et les allèges des baies sont décorées d'éléments maçonnés et en relief avec, parfois, des couvertines en zinc. La baie du RDC est surmonté d'un décor moulurée en arc cintré formant allège décorée avec la baie de l'étage.

On remarque aussi des battants métalliques persiennés ainsi que des garde-corps en ferronnerie. Notons, enfin, la monumentale marquise au-dessus de la porte d'entrée latérale.

VALEUR HISTORIQUE CULTURELLE ARCHITECTURALE PAYSAGÈRE



photographie



plan

NOM: Sans objet

RÉFÉRENCES CADASTRALES AL0602

ADRESSE 34, rue du Docteur Louis Babin

STATUT PUBLIC PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION BON MOYEN MAUVAIS EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ BÂTIMENT D'EXCEPTION BÂTIMENT REMARQUABLE ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION HABITAT COLLECTIF MIXTE ACTIVITÉS
 HABITAT INDIVIDUEL COMMERCE ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION 1910

ÉPOQUE SUPPOSÉE ANTE INDUSTRIELLE 2^{ÈME} MOITIÉ 19^{ÈME}
 1^{ÈRE} MOITIÉ 20^{ÈME} 2^{ÈME} MOITIÉ 20^{ÈME} INCONNUE

DESCRIPTION (caractère informatif) PATRIMOINE MONUMENTAL CHÂLET/VILLA MAISON DE BOURG AUTRE
 MAISON BOURGEOISE MAISON MEULIÈRE PATRIMOINE RELIGIEUX

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Toiture : bâtiment R+1+combles avec toiture à deux pans composée de tuiles mécaniques et surmontée de plusieurs cheminées de briques avec couronnement. Les parties débordantes de toiture laissent apparaître des pannes en bois peints et aux motifs sculptés. La rive d'égout est soulignée par un bandeau maçonné de teinte blanche.

Façade : façade en meulière à joint large affleurant, avec, par endroit, des bandeaux horizontaux composés de briques bi-chromatiques. Le soubassement est, quant à lui, marqué par un enduit maçonné et peint en blanc en harmonie avec la corniche. La façade est également accompagnée d'une belle marquise surplombant la porte d'entrée.

Ouvertures : les baies du RDC sont composées de linteaux cintrés avec un appareillage poly-chromatique de briques et clef de voûte. Les baies de l'étage reprennent les mêmes éléments décoratifs que ceux du RDC, mais les linteaux sont droits cette fois-ci. L'ouverture sur le couronnement de la façade est composée d'un œil de bœuf surmonté d'un décor en harmonie avec les baies des niveaux inférieurs. Les fenêtres sont équipées de garde-corps en ferronnerie et de battants métalliques persiennés.

Notons, enfin, la belle clôture en barreaudage métallique surmontant un mur-bahut en meulières à jointolement affleurant et un chapeautage en briques.

VALEUR HISTORIQUE CULTURELLE ARCHITECTURALE PAYSAGÈRE

NUMÉRO 05

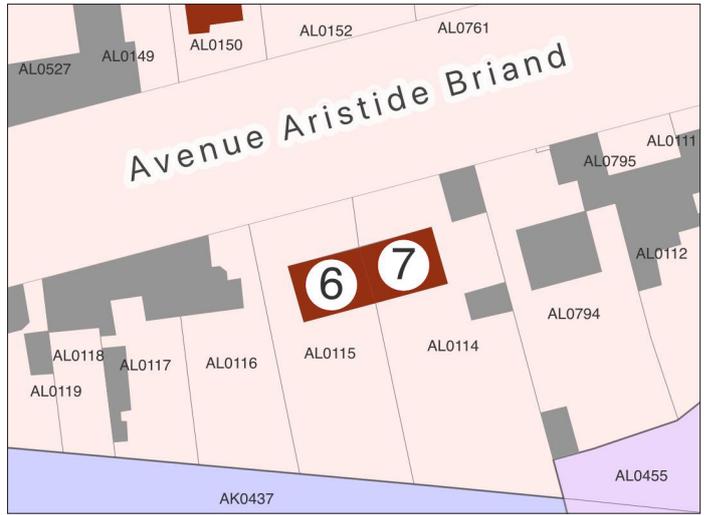
photographie

plan

NOM: Sans objet**RÉFÉRENCES CADASTRALES** AL0150**ADRESSE** 34, avenue Aristide Briand**STATUT** PUBLIC PRIVÉ**ÉTAT DE CONSERVATION** BON MOYEN MAUVAIS EN COURS DE RESTAURATION**QUALITÉ** BÂTIMENT D'EXCEPTION BÂTIMENT REMARQUABLE ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT**OCCUPATION** HABITAT COLLECTIF MIXTE ACTIVITÉS
 HABITAT INDIVIDUEL COMMERCE ÉQUIPEMENT**ÉPOQUE DE CONSTRUCTION** 1885**ÉPOQUE SUPPOSÉE** ANTE INDUSTRIELLE 2^{ÈME} MOITIÉ 19^{ÈME}
 1^{ÈRE} MOITIÉ 20^{ÈME} 2^{ÈME} MOITIÉ 20^{ÈME} INCONNUE**DESCRIPTION** (caractère informatif) PATRIMOINE MONUMENTAL CHÂLET/VILLA MAISON DE BOURG AUTRE
 MAISON BOURGEOISE MAISON MEULIÈRE PATRIMOINE RELIGIEUX**DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION****Toiture** : bâtiment R+1 avec toiture à deux pans composée de tuiles mécaniques et surmontée d'une cheminée en briques avec couronnement.**Façade** : façade en meulière à joint beurré avec cailloutage. La façade fait l'objet d'un encadrement en relief dans le même traitement que la façade en meulière. Notons aussi plusieurs éléments de décors composés de carreaux poly-chromatiques.**Ouvertures** : Les baies sont composées de linteaux droits formés par des poutres métalliques surmontées parfois de casquettes décorées. Les fenêtres sont équipées de garde-corps de contre-vents en bois persiennés.

Notons, enfin, la belle clôture en ferronnerie à claire-voie.

VALEUR HISTORIQUE CULTURELLE ARCHITECTURALE PAYSAGÈRE



photographie

plan

NOM: Sans objet

RÉFÉRENCES CADASTRALES

AL0115

ADRESSE

25, avenue Aristide Briand

STATUT

PUBLIC PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION

BON MOYEN MAUVAIS EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ

BÂTIMENT D'EXCEPTION BÂTIMENT REMARQUABLE ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION

HABITAT COLLECTIF MIXTE ACTIVITÉS
 HABITAT INDIVIDUEL COMMERCE ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

1905

ÉPOQUE SUPPOSÉE

ANTE INDUSTRIELLE 2^{ÈME} MOITIÉ 19^{ÈME}
 1^{ÈRE} MOITIÉ 20^{ÈME} 2^{ÈME} MOITIÉ 20^{ÈME} INCONNUE

DESCRIPTION

(caractère informatif)

PATRIMOINE MONUMENTAL CHÂLET/VILLA MAISON DE BOURG AUTRE
 MAISON BOURGEOISE MAISON MEULIÈRE PATRIMOINE RELIGIEUX

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Toiture : bâtiment R+1+combles avec toiture mixte composée d'une partie à deux pans et d'une partie mansardée à pans retroussés. La toiture est composée d'ardoises avec une lucarne sortante avec couverture en zinc.

Façade : façade en meulière à jointoiment large avec cailloutage. Notons également plusieurs éléments de décors en applique sur la façade : corniche maçonnée en relief et bandeaux décoratifs, notamment sur la baie centrale.

Ouvertures : Les baies sont composées de linteaux droit sur la partie gauche et cintrés sur la partie droite de la façade principale. Chacun des linteaux est composé d'un appareillage de briques bi-chromatique avec clef de voûte. Les fenêtres sont équipées de garde-corps en ferronnerie et de battants métalliques persiennés.

VALEUR

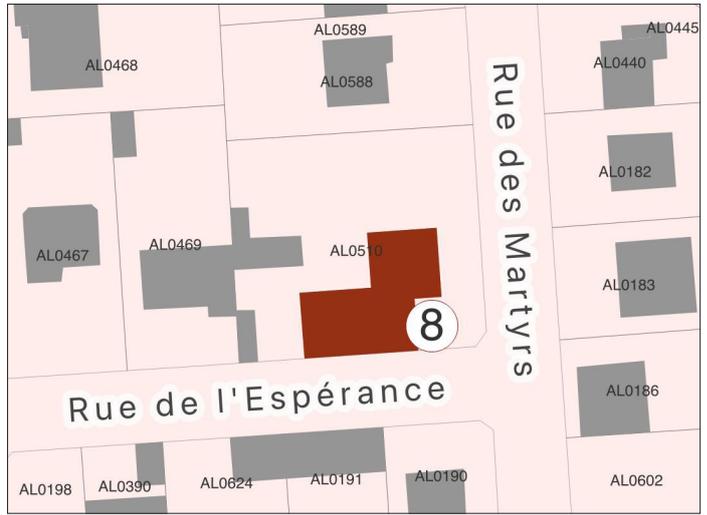
HISTORIQUE CULTURELLE ARCHITECTURALE PAYSAGÈRE

NUMÉRO 07

photographie

plan

NOM: Sans objet**RÉFÉRENCES CADASTRALES** AL0114**ADRESSE** 23, avenue Aristide Briand**STATUT** PUBLIC PRIVÉ**ÉTAT DE CONSERVATION** BON MOYEN MAUVAIS EN COURS DE RESTAURATION**QUALITÉ** BÂTIMENT D'EXCEPTION BÂTIMENT REMARQUABLE ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT**OCCUPATION** HABITAT COLLECTIF MIXTE ACTIVITÉS
 HABITAT INDIVIDUEL COMMERCE ÉQUIPEMENT**ÉPOQUE DE CONSTRUCTION** 1910**ÉPOQUE SUPPOSÉE** ANTE INDUSTRIELLE 2^{ÈME} MOITIÉ 19^{ÈME}
 1^{ÈRE} MOITIÉ 20^{ÈME} 2^{ÈME} MOITIÉ 20^{ÈME} INCONNUE**DESCRIPTION** (caractère informatif) PATRIMOINE MONUMENTAL CHÂLET/VILLA MAISON DE BOURG AUTRE
 MAISON BOURGEOISE MAISON MEULIÈRE PATRIMOINE RELIGIEUX**DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION****Toiture :** bâtiment R+1 avec toiture à deux pans composée de tuiles mécaniques et de deux cheminées en briques avec couronnement. Les parties de toiture débordantes laissent apparaître des pannes et une sous-face en bois peint.**Façade :** façade en meulière à joint large avec cailloutage. La façade est par ailleurs enrichie par plusieurs éléments de décors maçonnés de tons clairs : corniche sous-toiture, bandeaux moulurés délimitant les différents niveaux, chaînage d'angle en relief.**Ouvertures :** les baies sont composées de linteaux maçonnés avec clef de voûte, peints en blanc. Les fenêtres sont équipées de garde-corps en ferronnerie avec main-courante en bois et des contre-vents en bois persiennés.**VALEUR** HISTORIQUE CULTURELLE ARCHITECTURALE PAYSAGÈRE



photographie

plan

NOM: Sans objet

RÉFÉRENCES CADASTRALES

AL0510

ADRESSE

2, rue de l'Espérance / 5 rue des Martyrs

STATUT

PUBLIC PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION

BON MOYEN MAUVAIS EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ

BÂTIMENT D'EXCEPTION BÂTIMENT REMARQUABLE ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION

HABITAT COLLECTIF MIXTE ACTIVITÉS
 HABITAT INDIVIDUEL COMMERCE ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

non communiqué

ÉPOQUE SUPPOSÉE

ANTE INDUSTRIELLE 2^{ÈME} MOITIÉ 19^{ÈME}
 1^{ÈRE} MOITIÉ 20^{ÈME} 2^{ÈME} MOITIÉ 20^{ÈME} INCONNUE

DESCRIPTION

(caractère informatif)

PATRIMOINE MONUMENTAL CHÂLET/VILLA MAISON DE BOURG AUTRE
 MAISON BOURGEOISE MAISON MEULIÈRE PATRIMOINE RELIGIEUX

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

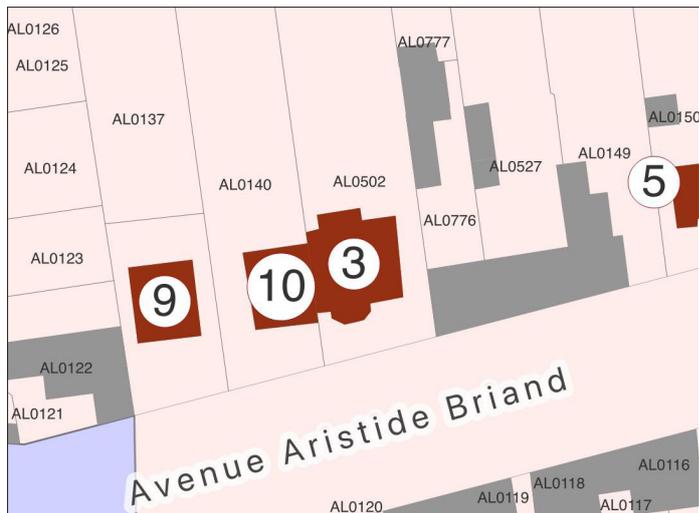
Toiture : bâtiment R+2+combles avec toiture à demi-croupe composée de tuiles plates et surmontée d'épi de faitage. Les parties débordantes de toiture laissent apparaître des pannes en bois peints. Plusieurs cheminées massives en briques rouges avec couronnement accompagnent l'imposante toiture.

Façade : la façade du 2 rue de l'Espérance est composée de meulière à jointoiment beurré avec un chaînage d'angle en briques rouges. La façade du 5 rue des Martyrs s'inscrit en harmonie avec l'autre façade, si ce n'est que les meulières bénéficient de joints larges avec cailloutage cette fois-ci. Cette façade est par ailleurs enrichie par des bandeaux décoratifs horizontaux composés de briques en relief et, par endroit, des décors enduits en applique.

Ouvertures : Les baies sont composées de linteaux en briques bi-chromatiques avec relief. Notons également les meneaux en briques des baies du couronnement de façade (sous la toiture à demi-croupe). Les appuis de fenêtres sont débordants avec, au niveau des allèges, un jambage maçonné et mouluré. Les fenêtres rue de l'Espérance sont équipées de garde-corps en ferronnerie et volets battants métalliques persiennés. Les fenêtres rue des Martyrs sont équipées de garde-corps en ferronnerie avec des contre-vents en bois persiennés.

VALEUR

HISTORIQUE CULTURELLE ARCHITECTURALE PAYSAGÈRE



photographie

plan

NOM: Sans objet

RÉFÉRENCES CADASTRALES AL0139

ADRESSE 46, avenue Aristide Briand

STATUT PUBLIC PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION BON MOYEN MAUVAIS EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ BÂTIMENT D'EXCEPTION BÂTIMENT REMARQUABLE ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION HABITAT COLLECTIF MIXTE ACTIVITÉS
 HABITAT INDIVIDUEL COMMERCE ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION 1900

ÉPOQUE SUPPOSÉE ANTE INDUSTRIELLE 2^{ÈME} MOITIÉ 19^{ÈME}
 1^{ÈRE} MOITIÉ 20^{ÈME} 2^{ÈME} MOITIÉ 20^{ÈME} INCONNUE

DESCRIPTION (caractère informatif) PATRIMOINE MONUMENTAL CHÂLET/VILLA MAISON DE BOURG AUTRE
 MAISON BOURGEOISE MAISON MEULIÈRE PATRIMOINE RELIGIEUX

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

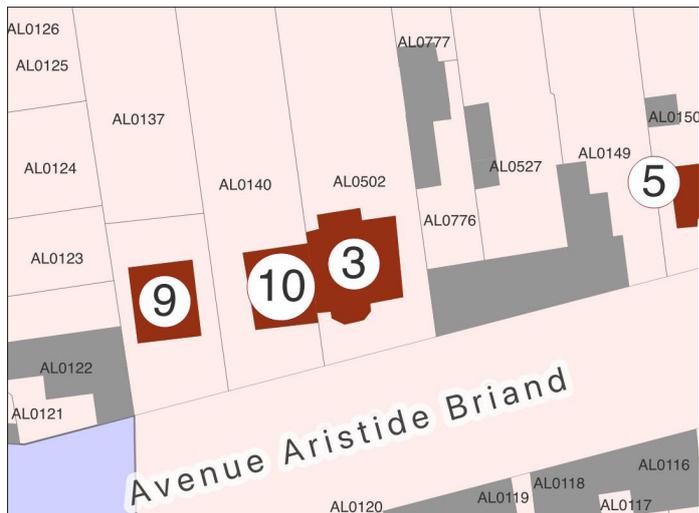
Toiture : bâtiment R+1 avec toiture à quatre pans composée de tuiles mécaniques et surmontée d'une belle cheminée avec couronnement. On relève également un avant-corps central formant saillie avec un toit pavillon. La rive d'égout est soulignée par une corniche maçonnée et moulurée peinte en blanc.

Façade : façade en meulière à joint saillant. La façade est enrichie par un chaînage d'angle et des bandeaux maçonnés en relief et peints en blanc en harmonie avec la corniche.

Ouvertures : Les baies sont composées de linteaux cintrés avec maçonneries en relief et peintes en blanc. Les fenêtres sont équipées de garde-corps en ferronnerie et de battants métalliques persiennés.

Notons, enfin, la belle clôture en ferronnerie à claire-voie avec dispositif occultant surmontant un mur-bahut en meulière à jointoiment en saillie en harmonie avec la façade principale.

VALEUR HISTORIQUE CULTURELLE ARCHITECTURALE PAYSAGÈRE



photographie

plan

NOM: Sans objet

RÉFÉRENCES CADASTRALES AL0140

ADRESSE 44, avenue Aristide Briand

STATUT PUBLIC PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION BON MOYEN MAUVAIS EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ BÂTIMENT D'EXCEPTION BÂTIMENT REMARQUABLE ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION HABITAT COLLECTIF MIXTE ACTIVITÉS
 HABITAT INDIVIDUEL COMMERCE ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION 1900

ÉPOQUE SUPPOSÉE ANTE INDUSTRIELLE 2^{ÈME} MOITIÉ 19^{ÈME}
 1^{ÈRE} MOITIÉ 20^{ÈME} 2^{ÈME} MOITIÉ 20^{ÈME} INCONNUE

DESCRIPTION (caractère informatif) PATRIMOINE MONUMENTAL CHÂLET/VILLA MAISON DE BOURG AUTRE
 MAISON BOURGEOISE MAISON MEULIÈRE PATRIMOINE RELIGIEUX

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Toiture : bâtiment R+1 avec toiture à deux pans composée de tuiles mécaniques et surmontée d'une cheminée et d'un antéfix en terre-cuite positionné sur le bardelis. Les parties débordantes de toiture laissent apparaître des pannes en bois peints ainsi qu'une sous-face en bois peint également. Sous la rive d'égout, on observe une corniche maçonnée et peinte en blanc.

Façade : façade simple composée de meulière à joint large avec cailloutage et joliment entretenue.

Ouvertures : les baies sont composées d'un encadrement maçonné de ton blanc/ crème. Notons les très belles casquettes maçonnées et moulurées surplombant les linteaux et plus particulièrement la casquette galbée de la baie du RDC se démarquant des casquettes droites des baies de l'étage. Les fenêtres sont également équipées de garde-corps en ferronnerie ainsi que de battants métalliques persiennés. Notons, enfin, la belle clôture en ferronnerie avec dispositif occultant surmontant un mur-bahut enduit.

VALEUR HISTORIQUE CULTURELLE ARCHITECTURALE PAYSAGÈRE

