

COMMUNE D'ARPAJON

---

Département de l'Essonne (91)



VILLE  
D'ARPAJON

## Plan Local d'Urbanisme

### 4. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal, en date du:

## SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	6
TITRE II.1: DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua.....	7
SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	7
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	8
TITRE II.2: DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub.....	21
SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	21
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	22
TITRE II.3: DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ubp.....	36
SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	36
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	37
TITRE II.4: DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc.....	51
SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	51
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	52
TITRE II.5: DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ud.....	66
SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	66
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	67
TITRE II.6: DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue.....	81
SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	81
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	81
TITRE II.7: DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uf.....	95
SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	95
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	96
TITRE II.8: DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ui.....	109
SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	109
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	110
TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	122
TITRE III.1: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU -SECTEURS 1AU <sub>i</sub> ET SON SOUS- SECTEUR 1AU <sub>ia</sub> ET 1AU <sub>p</sub> .....	123
TITRE III.2: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU - SECTEUR 1AU <sub>b</sub> .....	132
SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	132
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	133
TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	144
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	144
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	145
TITRE V : DEFINITIONS.....	150
TITRE VI : ANNEXES.....	155

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

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 éliminée conformément à la légende et repérée par l'indice **N** au plan de zonage.

## **ARTICLE 2 : LES REGLES 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'Ile-de-France, approuvé par vote du Conseil régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014.

## **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 : OPERATIONS 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 les secteurs UB, UBp et 1AUb, en dérogation à l'article R\*123-10-1 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 : PREVENTION 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.

**ARTICLE 9 : PRISE EN COMPTE DE L'ALEA 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.

## **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 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 constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 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 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 opérations de plus de 40 logements doivent intégrer au moins 25% de logements financés par prêt aidé de l'Etat. 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**

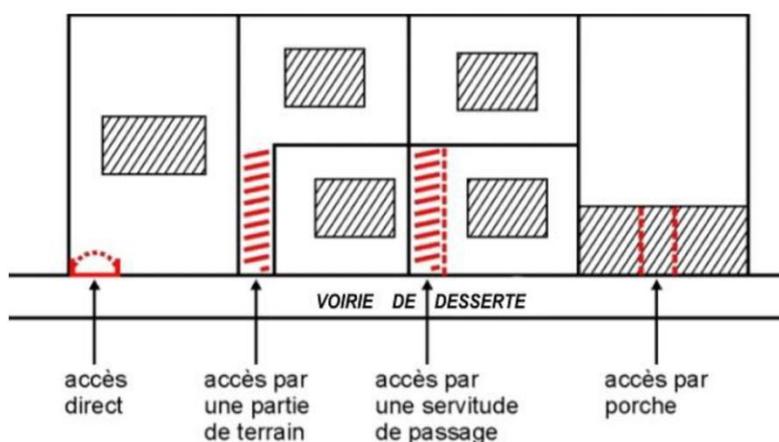
Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès aux voies ouvertes à la circulation publique.

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...

#### **- 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.

#### - **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.

### **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**

#### **4.1 - 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.

#### **4.2 - 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 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé ou 5,5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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.

#### **4.3 - GAZ, ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

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

#### **4.4 – 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.

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**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES 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 incluant 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.

**ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 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.

**ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 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**

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 :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère,
- 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 au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que ceux 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 Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

**Clôture:**

- Elles doivent présenter un caractère en harmonie avec le bâti environnant.
- 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.
- 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 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 plein en matériaux traditionnels (pierre ou brique) ou identiques à la construction.

En limite séparative, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, 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.

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, installations liées à la protection de l'exploitation ferroviaire, activités marchandes, industrielles ou agricoles).

- **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.

- **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 Ua 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION 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.

Les places de stationnement auront comme dimensions minimales:

- Largeur :
  - 2,50 m entre deux murs
  - 2,30 m dans les autres cas
- Longueur : 5,00 m

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.

- **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 60m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- **Dans le cas de bureaux**:
  - A moins de 500 mètres de la gare RER : au maximum une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - A plus de 500 mètres de la gare RER : au minimum une place pour 55 m<sup>2</sup> 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 constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles. A cet effet, un local fermé et couvert sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).

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

Nombre d'emplacements:

- Habitat: 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux: 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics: à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
- Établissements scolaires :
  - Ecoles primaires: une place pour 8 élèves,

- Collèges et lycées: une place pour 3 élèves,
- Autre: une place pour 3 étudiants.

## **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**

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**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE Ua 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX 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 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 constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 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.
- Les constructions à usage de commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article Ub 2.

#### **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.
- En dérogation à l'article R\*123-10-1 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des articles applicables aux secteurs Ub et Ubp s'appliquent à chaque lot issu d'une division
- 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**

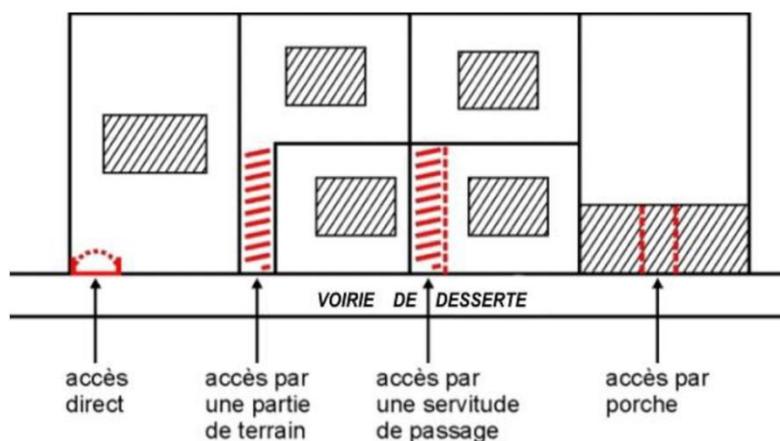
Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès aux voies ouvertes à la circulation publique.

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...

#### **- 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,
- 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 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 6 mètres 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 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**

### **4.5 - 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.

### **4.6 - 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 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé ou 5,5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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.

#### **4.7 - GAZ, ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

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

#### **4.8 – 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.

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**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET**

## **EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES 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 retrait 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 inclu 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.

### **ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 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.

**ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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**

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 :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère,
- 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 au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que ceux 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 Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

**Clôtures:**

- Elles doivent présenter un caractère en harmonie avec le bâti environnant.
- 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.
- 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 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.

En limite séparative, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, 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, installations liées à la protection de l'exploitation ferroviaire, activités marchandes, industrielles ou agricoles).

- **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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION 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.

Les places de stationnement auront comme dimensions minimales:

- Largeur :
  - 2,50 m entre deux murs
  - 2,30 m dans les autres cas
- Longueur : 5,00 m

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.

- **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 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- **Dans le cas de bureaux:**
  - A moins de 500 mètres de la gare RER : au maximum une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - A plus de 500 mètres de la gare RER : au minimum une place pour 55 m<sup>2</sup> 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 constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles. A cet effet, un local fermé et couvert sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).

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

Nombre d'emplacements:

- Habitat: 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux: 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics: à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
- Établissements scolaires :
  - Ecoles primaires: une place pour 8 élèves,
  - Collèges et lycées: une place pour 3 élèves,
  - Autre: une place pour 3 étudiants.

### **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 m<sup>2</sup> de terrain de pleine terre. Les arbres existants et maintenus sont déduits du nombre de plantations imposé. Cette disposition est applicable à partir de 200m<sup>2</sup> 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 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.

- **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**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE Ub 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX 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.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 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 constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 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.
- Les constructions à usage de commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article Ubp 2.

#### **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.
- En dérogation à l'article R\*123-10-1 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des articles applicables aux secteurs Ub et Ubp s'appliquent à chaque lot issu d'une division
- 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

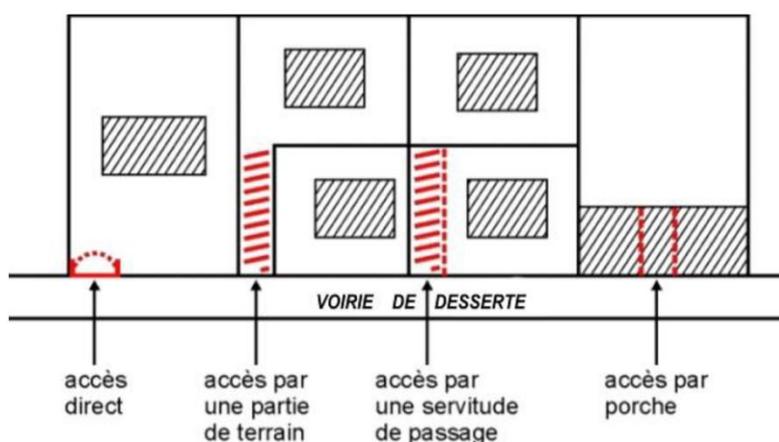
Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès aux voies ouvertes à la circulation publique.

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...

#### - 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,
- 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 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 6 mètres 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 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**

### **4.1 - 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.

### **4.2 - 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 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé ou 5,5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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.

#### **4.3 - GAZ, ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

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

#### **4.4 – 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.

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**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ubp 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES 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 retrait 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 incluant une largeur inférieure à 1,2 mètre, débords de toiture, orielles 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.

## **ARTICLE Ubp 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 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 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.

**ARTICLE UBp 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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 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 de l'ensemble des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.**

### **ARTICLE Ubp 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 8 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

#### **- Dispositions particulières :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère,
- 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 au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que ceux 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 Ubp 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

**Clôtures:**

- Elles doivent présenter un caractère en harmonie avec le bâti environnant.
- 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.

- 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 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.

En limite séparative, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, 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, installations liées à la protection de l'exploitation ferroviaire, activités marchandes, industrielles ou agricoles).

- **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 Ubp 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION 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.

Les places de stationnement auront comme dimensions minimales:

- Largeur :
  - 2,50 m entre deux murs
  - 2,30 m dans les autres cas
- Longueur : 5,00 m

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.

- **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 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- **Dans le cas de bureaux:**
  - A moins de 500 mètres de la gare RER : au maximum une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - A plus de 500 mètres de la gare RER : au minimum une place pour 55 m<sup>2</sup> 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 constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles. A cet effet, un local fermé et couvert sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).

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

Nombre d'emplacements:

- Habitat: 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux: 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics: à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
- Établissements scolaires :
  - Ecoles primaires: une place pour 8 élèves,
  - Collèges et lycées: une place pour 3 élèves,
  - Autre: une place pour 3 étudiants.

### **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 m<sup>2</sup> de terrain de pleine terre. Les arbres existants et maintenus sont déduits du nombre de plantations imposé. Cette disposition est applicable à partir de 200m<sup>2</sup> 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 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.

### **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.

## **ART ICLE Ubp 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ART ICLE Ubp 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX 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.4: DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U<sub>c</sub>**

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

#### **ARTICLE U<sub>c</sub> 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 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 constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 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.
- Les constructions à usage de commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article U<sub>c</sub> 2.

#### **ARTICLE U<sub>c</sub> 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 opérations de plus de 60 logements doivent intégrer au moins 25% de logements financés par prêt aidé de l'Etat. 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**

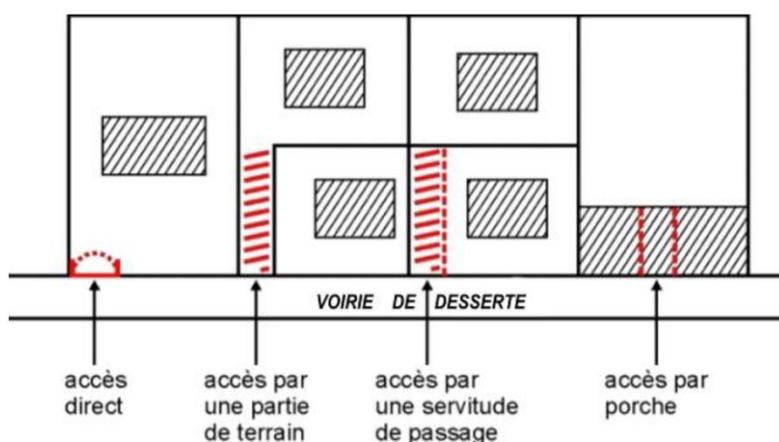
Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès aux voies ouvertes à la circulation publique.

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...

#### **- 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,
- 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 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 6 mètres 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 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**

### **4.5 - 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.

### **4.6 - 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 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé ou 5,5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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.

#### **4.7 - GAZ, ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

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

#### **4.8 – 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.

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**

Non réglementé.

## **ARTICLE Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES 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 à au moins 8 mètres 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 inclu 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.

## **ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 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.

- **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.

**ARTICLE Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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.

#### **ART ICLE 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.**

#### **ART ICLE Uc 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 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 :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère,
- 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 au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que ceux 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.

#### **ART ICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.
- 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.

- 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 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.

En limite séparative, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, 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, installations liées à la protection de l'exploitation ferroviaire, activités marchandes, industrielles ou agricoles).

#### - **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 Uc 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION 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.

Les places de stationnement auront comme dimensions minimales:

- Largeur :
  - 2,50 m entre deux murs
  - 2,30 m dans les autres cas
- Longueur : 5,00 m

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.

- **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 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- **Dans le cas de bureaux:**
  - A moins de 500 mètres de la gare RER : au maximum une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - A plus de 500 mètres de la gare RER : au minimum une place pour 55 m<sup>2</sup> 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 constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles. A cet effet, un local fermé et couvert sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).

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

Nombre d'emplacements:

- Habitat: 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux: 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics: à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
- Établissements scolaires :
  - Ecoles primaires: une place pour 8 élèves,
  - Collèges et lycées: une place pour 3 élèves,
  - Autre: une place pour 3 étudiants.

## **ARTICLE Uc 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 m<sup>2</sup> de terrain de pleine terre. Les arbres existants et maintenus sont déduits du nombre de plantations imposé. Cette disposition est applicable à partir de 200m<sup>2</sup> 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 20% 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.

## **ART ICLE Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ART ICLE Uc 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES 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.

## **ART ICLE Uc 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX 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.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 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 constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 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'Etat. 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 Ud 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **- Règle générale**

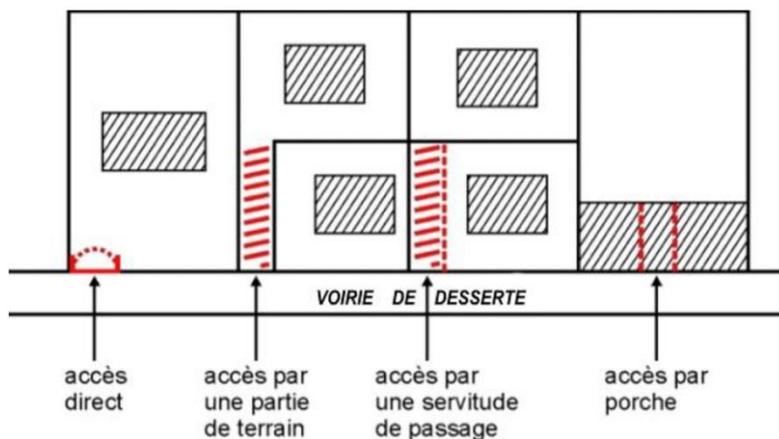
Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès aux voies ouvertes à la circulation publique.

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...

#### **- 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,
- 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 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 6 mètres 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 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**

**4.1 - 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.

**4.2 - 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 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé ou 5,5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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.

#### **4.3 - GAZ, ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

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

#### **4.4 – 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.

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**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ud 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES 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 retrait de minimum 4 mètres des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques. Dans le cas où la construction s'implante en retrait 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 inclu 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.

#### **ARTICLE Ud 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 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.

#### **ARTICLE Ud 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX**

## AUT RES SUR UNE MEME PROPRIETE

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.

## ART ICLE 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 des constructions n'est pas limitée.**

## ART ICLE Ud 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 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 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+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 :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif pour lesquels la

hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère,

- 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 au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que ceux 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 Ud 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.
- 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.
- 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 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.

En limite séparative, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, 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, installations liées à la protection de l'exploitation ferroviaire, activités marchandes, industrielles ou agricoles).

- **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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION 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.

Les places de stationnement auront comme dimensions minimales:

- Largeur :

- 2,50 m entre deux murs
- 2,30 m dans les autres cas
- Longueur : 5,00 m

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.

- **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 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- **Dans le cas de bureaux:**
  - A moins de 500 mètres de la gare RER : au maximum une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - A plus de 500 mètres de la gare RER : au minimum une place pour 55 m<sup>2</sup> 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 constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles. A cet effet, un local fermé et couvert sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).

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

Nombre d'emplacements:

- Habitat: 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux: 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics: à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
- Établissements scolaires :
  - Ecoles primaires: une place pour 8 élèves,
  - Collèges et lycées: une place pour 3 élèves,
  - Autre: une place pour 3 étudiants.

## **ARTICLE Ud 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION 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 m<sup>2</sup> de terrain de pleine terre. Les arbres existants et maintenus sont déduits du nombre de plantations imposé. Cette disposition est applicable à partir de 200m<sup>2</sup> 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 20% 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 Ud 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE Ud 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX 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.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 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 constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 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.
- Les constructions à usage de commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article Ue 2.

#### **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.
- 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

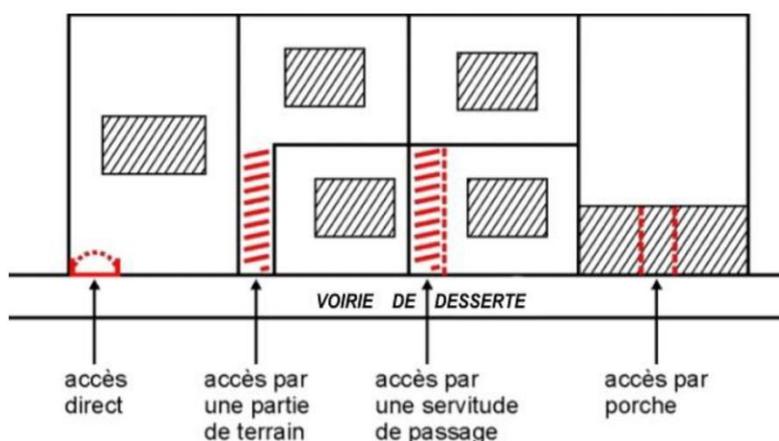
Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès aux voies ouvertes à la circulation publique.

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...

#### - 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.

#### - 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.

## **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**

### **4.1 - 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.

### **4.2 - 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 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé ou 5,5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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.

#### **4.3 - GAZ, ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

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

#### **4.4 – 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.

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**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES 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 retrait 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 inclu 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.

**ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 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 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.

**ART ICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles.

**ART ICLE 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 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.**

**ART ICLE Ue 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 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

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

- **Dispositions particulières :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère,
- 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 au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que ceux 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 Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.
- 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.
- 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 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.

En limite séparative, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, 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, installations liées à la protection de l'exploitation ferroviaire, activités marchandes, industrielles ou agricoles).

- **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 Ue 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION 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.

Les places de stationnement auront comme dimensions minimales:

- Largeur :
  - 2,50 m entre deux murs
  - 2,30 m dans les autres cas
- Longueur : 5,00 m

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.

- **Pour les constructions destinées à l'habitation :** 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie :** 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- **Pour les constructions destinés à la fonction d'entrepôt :** 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface

de plancher.

- **Dans le cas de bureaux:**
  - A moins de 500 mètres de la gare RER : au maximum une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - A plus de 500 mètres de la gare RER : au minimum une place pour 55 m<sup>2</sup> 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 constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles. A cet effet, un local fermé et couvert sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).

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

Nombre d'emplacements:

- Habitat: 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux: 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics: à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
- Établissements scolaires :
  - Ecoles primaires: une place pour 8 élèves,
  - Collèges et lycées: une place pour 3 élèves,
  - Autre: une place pour 3 étudiants.

## **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 m<sup>2</sup> de terrain de pleine terre. Les arbres existants et maintenus sont déduits du nombre de plantations imposé. Cette disposition est applicable à partir de 200m<sup>2</sup> 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 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 Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE Ue 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX 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.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 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 constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 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.
- Les constructions à usage de commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article Uf 2.

#### **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 opérations de plus de 60 logements doivent intégrer au moins 25% de logements financés par prêt aidé de l'Etat. 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**

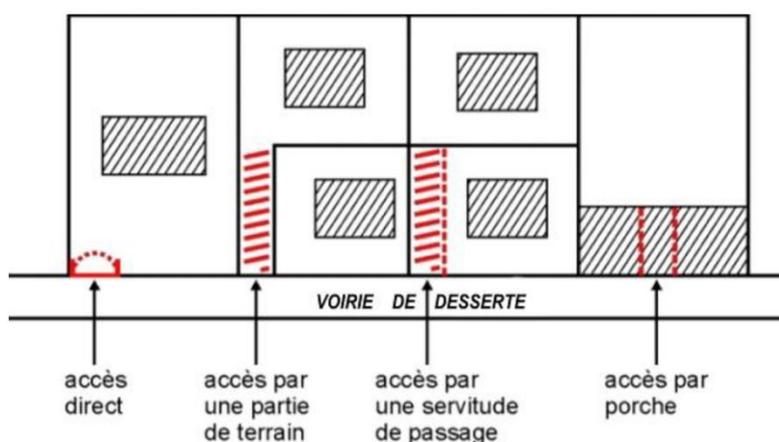
Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès aux voies ouvertes à la circulation publique.

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,
- 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 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 6 mètres 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**

### **4.5 - 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.

### **4.6 - 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 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé ou 5,5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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.

#### **4.7 - GAZ, ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

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

#### **4.8 – 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.

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**

Non réglementé.

### **ARTICLE Uf 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES 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 retrait 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 inclu 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.

### **ARTICLE Uf 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 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 :
  - o Soit sur une limite séparative,
  - o 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 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.

#### **ART ICLE Uf 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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.

#### **ART ICLE 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.**

#### **ART ICLE Uf 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 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

**- Dispositions particulières :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère,
- 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 au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que ceux 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 Uf 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.
- 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.
- 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 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.

En limite séparative, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, 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, installations liées à la protection de l'exploitation ferroviaire, activités marchandes, industrielles ou agricoles).

- **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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION 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.

Les places de stationnement auront comme dimensions minimales:

- Largeur :
  - 2,50 m entre deux murs
  - 2,30 m dans les autres cas
- Longueur : 5,00 m

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.

- **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 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- **Dans le cas de bureaux:**

- A moins de 500 mètres de la gare RER : au maximum une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- A plus de 500 mètres de la gare RER : au minimum une place pour 55 m<sup>2</sup> 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 constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles. A cet effet, un local fermé et couvert sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).

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

Nombre d'emplacements:

- Habitat: 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux: 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics: à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
- Établissements scolaires :
  - Ecoles primaires: une place pour 8 élèves,
  - Collèges et lycées: une place pour 3 élèves,
  - Autre: une place pour 3 étudiants.

## **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 m<sup>2</sup> de terrain de pleine terre. Les arbres existants et maintenus sont déduits du nombre de plantations imposé. Cette disposition est applicable à partir de 200m<sup>2</sup> 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 20% 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**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE Uf 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES 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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX 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.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 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 constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 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.
- 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.
- Les constructions à usage de commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui 2.

#### **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
- 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 maîtrisés de manière satisfaisante eu égard à l'utilisation de la zone,
- Les constructions à usage de commerce dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à la surface de vente.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE U13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### - Règle générale

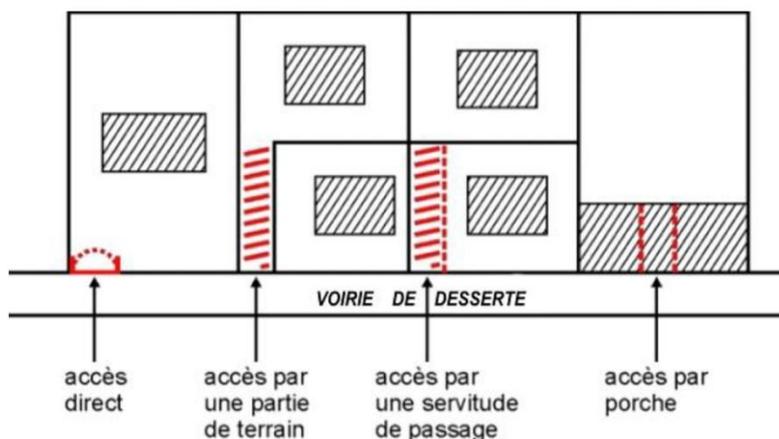
Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès aux voies ouvertes à la circulation publique.

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.

#### - 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.

#### **ARTICLE U14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### **4.1 - 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.

##### **4.2 - 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 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé ou 5,5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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.

#### **4.3 - GAZ, ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

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

#### **4.4 – 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.

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**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ui 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES 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 inclu 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.

**ARTICLE U17 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 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 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.

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

- 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**

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 :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère,
- 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 au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que ceux 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 U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.
- **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 principales

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 à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
  - 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.

- **Clôtures:**

- Les clôtures devront présenter une harmonie générale entre elles. L'utilisation de bâches, canisses et matériaux en plastique est interdite.
- Elles doivent s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- A l'alignement, les clôtures ne doivent pas excéder la hauteur de la plus grande des clôtures des parcelles voisines.
- Dans le cas où aucune des parcelles voisines n'a de clôture et que l'activité de l'entreprise nécessite la pose d'une clôture, celle-ci ne doit pas excéder la hauteur de 2,20 mètres.
- L'utilisation de barbelés sur le linéaire de clôture est interdite.
- Les clôtures devront être perméables pour faciliter l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

- **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 U12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION 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.

Les places de stationnement auront comme dimensions minimales:

- Largeur :
  - 2,50 m entre deux murs
  - 2,30 m dans les autres cas
- Longueur : 5,00 m

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.

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie** : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- **Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt** : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Dans le cas de bureaux**:
  - A moins de 500 mètres de la gare RER : au maximum une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - A plus de 500 mètres de la gare RER : au minimum une place pour 55 m<sup>2</sup> 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 constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles. A cet effet, un local fermé et couvert sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).

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

Nombre d'emplacements:

- Habitat: 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

- Bureaux: 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics: à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
- Établissements scolaires :
  - Ecoles primaires: une place pour 8 élèves,
  - Collèges et lycées: une place pour 3 élèves,
  - Autre: une place pour 3 étudiants.

## **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 m<sup>2</sup> de terrain de pleine terre. Les arbres existants et maintenus sont déduits du nombre de plantations imposé. Cette disposition est applicable à partir de 200m<sup>2</sup> 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 20% 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 U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE U15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 U16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX 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 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 A LA ZONE 1AU - SECTEURS 1AU<sub>i</sub> ET SON SOUS-SECTEUR 1AU<sub>ia</sub> ET 1AU<sub>p</sub>**

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 remonté 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<sub>i</sub>, et son sous-secteur 1AU<sub>ia</sub> correspondant au secteur à vocation d'activités économiques de la ZAC des Belles Vues ;
- 1AU<sub>p</sub>, 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.

### **Article 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**• Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- 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 constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs.

**• Sont interdits dans le secteur 1AU<sub>i</sub> :**

Les constructions à usage d'habitation autres que celles destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

**• Sont interdits dans le secteur 1AU<sub>p</sub> :**

- 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).
- Les entrepôts.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **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 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 ...).

## **ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES 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 RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - 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.

## 4.2 - ASSAINISSEMENT

### 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 résiduels 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.

### 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 déboureur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante existante dans le règlement d'assainissement.

## 4.3 - GAZ, ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Les nouveaux branchements doivent être enterrés pour anticiper l'enfouissement futur des réseaux publics.

## 4.4 – LA COLLECTE DES DECHETS

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 150m 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 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter soit l'alignement, soit en retrait 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 retrait comme préconisé dans les études d'entrée de ville annexées au présent règlement.

### Dispositions particulières :

Plan local d'urbanisme d'Arpajon

Règlement

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 SEPARATIVES**

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 MEME PROPRIETE**

- **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 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.

- **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 EXTERIEUR-PROTECTION DES SITES

#### 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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION 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 :
  - o Moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) bâtie par unité de logements : 1 place par logement minimum ;
  - o De 40 à 65 m<sup>2</sup> de SDP bâtie par unité de logements : 1,5 places par logement minimum ;
  - o Au-delà de 65 m<sup>2</sup> de SDP bâtie par unité de logements : 2 places par logement minimum.
  - o 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.
- Stationnement des deux roues : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être :
  - o clos et couverts, et d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
  - o au minimum de 0,5 place par pièce principale de chaque logement (2 pour un T4).

#### ACTIVITÉS :

##### Dans le secteur 1AUp

- Stationnement véhicule :
  - o 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) de bureaux
  - o 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP de commerces
  - o 1 place pour 3 chambres pour l'hébergement hôtelier
  - o 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SDP d'activités industrielles
  - o 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP d'ateliers artisanaux
  - o 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de SDP de dépôts
- Stationnement des deux roues : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être :
  - o clos et couverts, et d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau ;

- avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup>, d'artisanat et d'industrie

### **Dans le secteur 1AUi**

#### **- Stationnement véhicule :**

- 1 place 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) de bureaux
- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP commerces
- 1 place pour 3 chambres pour l'hébergement hôtelier
- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SDP activités industrielles
- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP ateliers artisanaux
- 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de SDP dépôts

#### **- Stationnement des deux roues :** l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être :

- clos et couverts, et d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau ;
- avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup>, d'artisanat et d'industrie;

### **EQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTERET 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.

#### **- Stationnement des cycles**

à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.

### **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'Etat, 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'Etat (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.

## **ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION 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 1AU1**

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 m<sup>2</sup>.

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 1AU2**

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 100m<sup>2</sup> 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 - 1m<sup>2</sup> d'espace végétalisé extensif équivaut à 0,2m<sup>2</sup> d'espace vert de pleine terre ;
- des espaces végétalisés intensifs : l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 80cm - 1m<sup>2</sup> d'espace végétalisé intensif équivaut à 0,8m<sup>2</sup> d'espace vert de pleine terre.

La superficie totale d'espaces verts « équivalent pleine terre » d'une propriété s'obtient en additionnant les superficies pondérées de chacun des types d'espace vert.

#### **ARTICLE 1AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX 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 III.2: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU - SECTEUR 1AUb**

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

Il s'agit d'un secteur insuffisamment équipé, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements publics nécessaires (voirie et réseaux divers).

Ce secteur est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.

#### **ARTICLE 1AUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- 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 constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 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

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

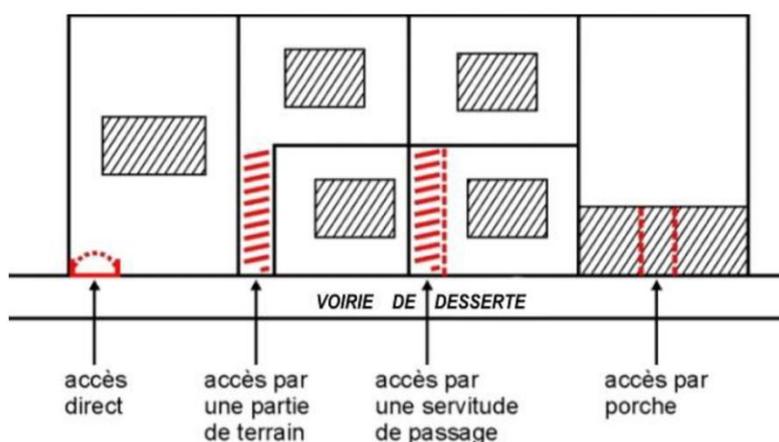
Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès aux voies ouvertes à la circulation publique.

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...

#### - 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,
- 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 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 6 mètres 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 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**

#### **4.5 - 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.

#### **4.6 - 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 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé ou 5,5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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.

#### **4.7 - GAZ, ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

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

#### **4.8 – 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.

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**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES 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 retrait 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 inclu 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 SEPARATIVES**

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 publiques sont celles mentionnées à l'article 1AUb 6.

### **ARTICLE 1AUb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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 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 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 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 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 EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 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,

- En limite séparative, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, 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.

## **ART ICLE 1Aub 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **III) 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.

Les places de stationnement auront comme dimensions minimales:

- Largeur :
  - 2,50 m entre deux murs
  - 2,30 m dans les autres cas
- Longueur : 5,00 m

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 60m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Dans le cas de bureaux au maximum une place pour 45 m<sup>2</sup> 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.

#### **IV) Stationnement des cycles**

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

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

Nombre d'emplacements:

- Habitat: 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et

- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux: 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et équipements publics: à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
  - Établissements scolaires :
    - Ecoles primaires: une place pour 8 élèves,
    - Collèges et lycées: une place pour 3 élèves,
    - Autre: une place pour 3 étudiants.

### **ARTICLE 1Aub 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION 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 graminés 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 m<sup>2</sup> 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.

#### **ART ICLE 1AUb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ART ICLE 1AUb 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES 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.

#### **ART ICLE 1AUb 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX 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 IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

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 10m<sup>2</sup> 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**

### **ART ICLE 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.

### **ART ICLE 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**

#### **4.1 - 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.

#### **4.2 - 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 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé ou 5,5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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.

#### **4.3 - GAZ, ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

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

#### **4.4 - 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**

Non règlementé

### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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 SEPARATIVES**

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 MEME PROPRIETE**

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 EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION 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 MATIERE DE REALISATION 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).

#### **ART ICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

#### **ART ICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES 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.

#### **ART ICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX 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.

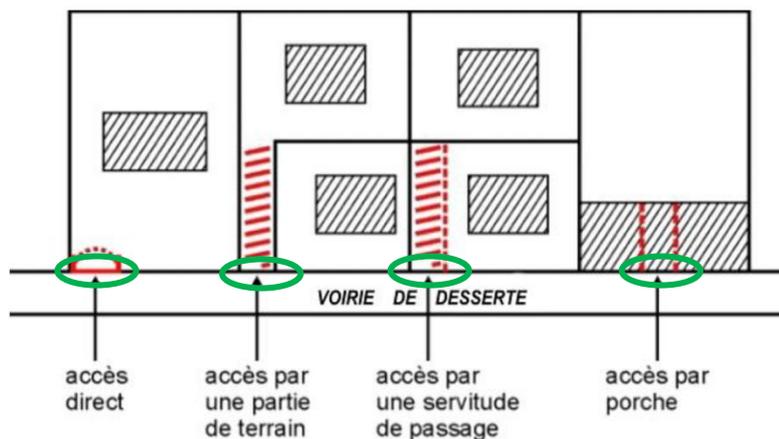
Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

## **TITRE V : DEFINITIONS**

### **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**

Constructions telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, un local technique, une remise, autre que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Une annexe a une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>.

Au-delà la construction respectera les règles applicables à une construction principale.

**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**

Percement dans la construction qui autorise des vues. Sont assimilés à des baies pour ce qui concerne les règles de prospect, les nez de balcons, les terrasses qui émergent de plus de 0,60 m de haut par rapport au terrain naturel.

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

**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.

**Coefficient d'occupation du sol (COS)**

C'est le rapport entre la surface de plancher maximale sur le terrain concerné et la superficie du terrain (ou propriété foncière). Dans le présent règlement les COS ne sont pas réglementés en application de la loi ALUR.

**Construction**

Tout élément bâti destiné à servir d'abri, à protéger des biens individuels ou collectifs, des biens industriels des intempéries.

**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 manoeuvrer pour entrer ou sortir d'une place de stationnement.

### **Egout du toit**

Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

### **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.

### **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**

Limites autres que l'alignement d'une voie ou emprise publique et séparant une unité foncière de sa voisine.

### **Limites séparatives de fond de parcelle**

Limites séparatives situées à l'opposé de l'alignement d'une voie ou emprise publique ou de la voie de

desserte privée.

### **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...

### **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.

### **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.

### **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.

**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 édifée 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.

## **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

Cotoneaster lacteus	Cotonéaster	Arbuste
Crataegus laevigata	1AUBépine épineuse	Arbuste
Crataegus monogyna	1AUBépine monogyne	Arbuste
Cryptomeria japonica	Cryptomère du Japon	Arbre
Cydonia oblonga	Cognassier	Arbuste
Cytisus scoparius	Genêt à balais	Arbuste
Daphne mezereum	Bois joli	Arbuste
Deutzia gracilis	Deutzia gracile	Arbuste
Diospyros kaki	Kaki	Arbre
Erica cinerea	Bruyère cendrée	Arbuste
Erica tetralix	Bruyère à quatre angles	Arbuste
Euonymus alatus	Fusain ailé	Arbuste
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe	Arbuste
Euonymus japonicus	Fusain du Japon	Arbuste
Fagus sylvatica	Hêtre	Arbre
Fagus sylvatica 'Atropurpurea'	Hêtre pourpre	Arbre
Forsythia 'Mélée d'Or' courtaneur	Forsythia 'Mélée d'Or' courtaneur	Arbuste
Frangula alnus (= Rhamnus frangula)	Bourdaïne	Arbuste
Frangula dodonei	Bourdaïne	Arbus
Fraxinus angustifolia	Frêne oxyphylle	Arbre
Fraxinus excelsior	Frêne commun	Arbre
Fraxinus ornus	Frêne à fleur	Arbre
Gleditsia triacanthos	Févier d'Amérique	Arbre
Hamamelis virginiana	Hamamélis de Virginie	Arbuste
Hedera helix	Lierre	Arbuste
Ilex aquifolium	Houx	Arbuste
Juglans nigra	Noyer noir	Arbre
Juglans regia	Noyer commun	Arbre
Juniperus communis	Genévrier	Arbuste
Koelreutaria paniculata	Savonnier	Arbre
Laburnum anagyroides	Cytise	Arbuste
Lagerstromia indica	Lilas des Indes	Arbuste
Ligustrum vulgare	Troène commun	Arbuste
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Troène commun 'Atrovirens'	Arbuste
Liquidambar styraciflua	Liquidambar	Arbre
Liriodendron tulipifera	Tulipier de Virginie	Arbre
Lonicera caprifolium	Chèvrefeuille des jardins	Arbuste
Lonicera japonica repens	Chèvrefeuille du Japon rampant	Arbuste
Lonicera nitida	Chamaecercisier	Arbuste
Lonicera periclymenum	Chèvrefeuille des bois	Arbuste
Lonicera xylostium	Camérisier à balais	Arbuste
Magnolia grandiflora	Magnolia à grandes feuilles	Arbre
Magnolia x soulangeana	Magnolia de Soulange	Arbre
Mahonia aquifolium	Mahonia	Arbuste
Malus sylvestris	Pommier sauvage	Arbuste

Malus variétés conservatoires	Pommiers à cidre ou à couteau	Arbre
Malus 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 callieriana '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
Spirea 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