



MONTLHÉRY - Révision du PLU

5. RÈGLEMENT

**PLU révisé approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du 19 janvier 2017**

**Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil
Municipal en date du 19 Décembre 2017**

SOMMAIRE

Dispositions générales	5
Règles applicables à la zone UCV	9
Règles applicables à la zone UCVp	21
Règles applicables à la zone UR1	31
Règles applicables à la zone UR1*	39
Règles applicables à la zone UR2	45
Règles applicables à la zone UR3	53
Règles applicables à la zone UAE	63
Règles applicables à la zone UAE*	67
Règles applicables à la zone UE	73
Règles applicables à la zone AU stricte	77
Règles applicables à la zone A	79
Règles applicables à la zone N	83
Annexes	87

Dispositions générales

I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- A) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent "aux règles générales de l'urbanisme" (ou "Règlement National d'Urbanisme"), définies par le Chapitre 1er, Livre 1er, de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exclusion des articles suivants qui restent applicables et qui traitent :

Articles

R 111.2 : de la salubrité et la sécurité publique

R 111.4 : des sites archéologiques

- B) Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme. Les servitudes d'utilité publique applicables font l'objet d'une annexe du dossier de PLU.

III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le plan local d'urbanisme :

- divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles et agricoles ;
Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zone baptisée "secteur" ;

- réserve les emplacements nécessaires :
. Aux voies et ouvrages publics,
. Aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts publics.

A. Les zones urbaines (territoires équipés ou qui le seront à court terme) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

B. Les zones à urbaniser (secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

C. Les zones naturelles (zones naturelles proprement dites et zones non équipées ou à remodeler) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

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

E. Les espaces boisés classés sont repérés sur les documents graphiques par une trame comportant des polygones.

Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet de l'article 13 du règlement de chaque zone.

F. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans. Ils sont énumérés en annexe, où leurs dispositions sont rappelées.

IV - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

Les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sont accordées après avis motivé du Maire, dans les conditions fixées par les articles L 424.3, R 424.5 et A 424.3 du Code de l'Urbanisme.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

1. Les dispositions des articles 3 à 5 et 9 à 13 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- les postes de transformation électrique de moins de 20 m² et n'excédant pas 4 mètres de hauteur totale,
- les ouvrages techniques liés à l'exploitation des réseaux d'assainissement, de distribution d'eau potable et d'énergie (ex. : stations de relevage, etc.),
- les locaux poubelles liés à l'urbanisation de moins de 20 m².

2. Changement de destination

Conformément aux articles R 421-14 et R 421-17 du Code de l'Urbanisme :

Les changements de destination entre les différentes destinations définies à l'article R 151-27 sont soumis à déclaration préalable

S'ils s'accompagnent d'une modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, ils sont soumis à permis de construire.

3. Conformité des réseaux eaux usées et eaux pluviales :

Conformément aux articles L 421-6-1er alinéa modifiés par les lois n°96-126 du 30 Décembre 1996 et n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 et par l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 en vigueur le 1^{er} octobre 2007 et R 111-8 du Code de l'Urbanisme, la conformité du branchement en cas de réseau unitaire, ou des branchements en cas de réseaux séparatifs, ou du dispositif d'assainissement de l'habitation (appartement ou maison individuelle) devra être établie, soit à l'occasion de toute demande de mutation immobilière pour l'immeuble bâti, soit à l'appui de la demande de certificat de conformité, soit en cas de tous autres travaux entraînant une incidence sur les réseaux.

4. Reconstruction d'un bâtiment détruit

Article L111-15 du Code de l'Urbanisme :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement

VI – DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES RIVERAINES DES AXES CONSIDERES COMME BRUYANTS

A l'intérieur des secteurs délimités au document graphique, les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, précisé par :

- l'arrêté préfectoral n° 109 du 20 mai 2003 en ce qui concerne les routes nationales,
- l'arrêté préfectoral n° 085 du 28 février 2005 en ce qui concerne les routes départementales (cf. annexes du PLU),

ZONE UCV

Cette zone correspond au centre urbain traditionnel. Elle accueille des constructions à usage d'habitation mais aussi des commerces, des bureaux et des services. Les constructions sont, en règle générale, implantées en mitoyenneté et à l'*alignement*.

UCV 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'entrepôt
- Le stationnement des caravanes et des résidences mobiles pour plus de 3 mois par an
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les aires d'accueil de gens du voyage
- Toute construction nouvelle à l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme limite d'implantation des constructions.

UCV 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les opérations de construction de logements comportant au minimum 10 logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

- Les activités artisanales, sous condition de ne pas créer de nuisances, en particulier phoniques, olfactives ou paysagères,
- La reconstruction des bâtiments dans la limite des surfaces de plancher détruites, à condition qu'ils n'aient pas fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction.
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone ou liée à des services publics ou d'intérêt collectif.
- A l'intérieur des secteurs délimités au document graphique comme « Zone de protection acoustique », les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, précisé par les arrêtés préfectoraux n° 109 du 20 mai 2003 (routes nationales) et n° 085 du 28 février 2005 (routes départementales).

En application de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme, des axes ont été repérés sur le document graphique en faveur du maintien de l'activité commerciale. Les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

Le changement de destination des surfaces affectées au commerce est interdit :

- rue Ernest Chesneau (en partie voir le document graphique en annexe) ;
- place du Marché ;
- rue Luisant. (en partie voir le document graphique en annexe).

UCV 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

Les voies d'accès sur les parcelles n'étant pas directement desservies par une voie (*lots arrière*) devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3.2 L'accès sur la parcelle

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres de plateforme.

3.3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

Les chemins d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 12 %.

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Ils peuvent être autorisées sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;
- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

UCV 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toutes les constructions doivent être alimentées en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Les installations doivent être conformes au règlement d'assainissement du Syndicat l'Orge (cf. annexe du PLU).

a) **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés et cours d'eau.

L'évacuation des liquides industriels résiduels et des eaux de piscine est soumise à un accord du gestionnaire du réseau.

b) **Eaux pluviales :**

La collecte et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle devront respecter les prescriptions du règlement du Syndicat de l'Orge. Les dispositifs de collecte, de traitement et éventuellement de rejet devront être prévus de manière à ce que ces prescriptions soient respectées.

Collecte des déchets :

Il pourra être exigé un local adapté à la collecte des ordures ménagères positionné de façon à permettre un accès sur rue pour les équipes de ramassage, dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés.

Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UCV 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées de la façon suivante :

- pour 1 seul bâtiment, l'implantation de sa partie principale doit être à l'*alignement*,
- pour deux bâtiments et plus :
 - la partie principale d'un bâtiment au moins doit être implantée à l'*alignement* si la parcelle n'est desservie que par une voie,

- la partie principale de deux bâtiments doit être implantée à chacun des *alignements* lorsque la parcelle est desservie par deux voies ;

Si une limite maximale d'implantation des constructions est portée au document graphique il est interdit d'implanter des constructions au-delà de cette limite.

Cette règle ne s'applique pas si une ou des constructions existantes ne permettent pas la mise à l'*alignement* sur la même unité foncière.

Toutefois les accès des véhicules aux garages et parkings en sous sol devront respecter une marge de retrait de quatre mètres minimum par rapport à l'*alignement*.

Toutefois la construction pourra être implantée en retrait, si cela se justifie par la nécessité d'élargir le trottoir pour permettre la mise aux normes de ce trottoir pour la circulation des personnes à mobilité réduite. La marge de retrait sera égale à la distance nécessaire pour assurer le respect des normes.

Toutefois, par rapport à la RN 20 les constructions devront respecter la marge de retrait figurant sur le document graphique.

Par ailleurs, toujours en vis-à-vis de la RN 20, les constructions devront respecter un alignement obligatoire de 75% minimum de la façade.

Aucun débord de bâtiment n'est autorisé à l'aplomb du domaine public (toitures, balcons, terrasses...).

Les façades devront ménager un pan coupé aux angles de rues. En cas d'angle droit ce pan coupé sera de 45°.

UCV 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction est autorisée soit jusqu'aux limites séparatives latérales, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait par rapport aux limites, elles doivent respecter une marge minimum de retrait égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit (avec un minimum de 8,00 m), si elle comporte des baies créant des *vues*
- à au moins 2,50 m, lorsqu'elle ne comporte pas de baies créant des *vues*

Les balcons ainsi que les terrasses surélevées, en cas de retrait par rapport aux limites, doivent être implantés à une distance égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions totalement enterrées.

Pour les piscines extérieures la marge de retrait est fixée à 2,50 par rapport à toutes les limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics (tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation) devra être étudiée en fonction de la configuration du terrain, des possibilités techniques et de leur insertion dans le site. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions.

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

Lorsque plusieurs bâtiments non mitoyens sont implantés sur une même propriété ils devront respecter la règle de retrait suivante : la distance horizontale comptée en tous points entre deux bâtiments en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00 m, s'il existe un vis-à-vis avec des baies créant des *vues*
- 4,00 m dans le cas contraire.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle minimum de retrait entre une construction principale et une construction *annexe*

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics (tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation) devra être étudiée en fonction de la configuration du terrain, des possibilités techniques et de leur insertion dans le site. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions et installations.

UCV 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 70 % de l'unité foncière.

UCV 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit ou du haut de l'acrotère par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder la hauteur fixée sur le règlement graphique (plan de zonage).

Toutefois,

- pour les constructions ayant une façade sur une voie repérée sur le document graphique comme « secteur de hauteur spécifique en zone UCV » la hauteur est fixée à R + 1 + combles et 6 mètres.
- pour les constructions situées de part et d'autre de l'emprise de la RN 20 la hauteur maximum est fixée à R+4 + un étage en attique ou combles aménageables, soit 16 mètres à l'égout ou à l'attique et 20 mètres au point le plus haut.

Les combles sont aménageables sur un étage seulement de 4 mètres maximum.

La hauteur des bâtiments *annexes* à l'habitation (garages, abris de jardin, abris pour le bois, auvent) ne peut excéder 2,6 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

UCV 11 - ASPECT EXTERIEUR

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, aux sites et au paysage, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : la commune est couverte par une réglementation spéciale de la publicité et des enseignes (cf. *annexe* du dossier de PLU).

Rappels :

a) Dispositions générales applicables à tous types de construction

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents que ce soit pour les façades des constructions ou pour les clôtures.

Toitures

En cas de toiture à pentes, le degré de pente sera compris entre 35 et 45°, à l'exception des toitures dites "à la Mansard". Toutefois, un degré de pente différent est autorisé ainsi qu'une *toiture terrasse* pour des éléments de constructions ponctuelles, *annexes*, vérandas, etc.

Les toitures devront présenter l'aspect de matériaux traditionnels tels que l'ardoise ou la tuile. Dans le cas de toitures en tuiles, les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles plates petit moule, sauf si la cohérence architecturale avec le bâti existant justifie un autre choix.

L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée.

L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants ou des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

Les cheminées seront traitées avec le même soin que la construction principale.

Façades

Les façades doivent être en pierre ou en enduit de ton pierre ou sable. Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Ouvertures

Les angles et chaînages devront être marqués ainsi que les soubassements et les corniches.

Les menuiseries : volets, portes, fenêtres doivent être de couleur, les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique. Elles devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant.

Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables : panneaux solaires

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

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

- Sur toitures inclinées

S'ils sont posés en toiture, ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture. Ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible.

Une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur *alignement* et à leurs proportions.

- En façade

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

Les installations techniques devront être invisibles où que ces panneaux soient situés.

b) Dispositions particulières concernant les travaux sur les constructions existantes : transformation, *extension*,...

Les travaux de transformation ou d'*extension* portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver l'architecture d'origine.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront, dans la mesure du possible, conservés.

Dans le cas de travaux de ravalement, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Pour l'éclairage des combles, l'utilisation de la lucarne est recommandée, notamment pour les toitures visibles de la rue,

En cas d'utilisation de châssis dans la pente de toiture, le nombre total de châssis nouvellement créés par versant de toiture sera limité à une proportion n'excédant pas une unité pour 5 m linéaire de toiture.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, devront respecter l'esprit de composition, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de leur environnement.

c) Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

1. En bordure des voies ou espaces publics :

Les clôtures devront présenter l'aspect :

- Soit d'un mur plein en pierre ou en matériaux enduits, dans ce cas l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale. Il est recommandé que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- Soit par un mur bahut d'une hauteur de 60 cm maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses.

Les murs et les grilles existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés sauf dans le cas d'un impératif technique lié à l'accès (notamment des services de secours) aux propriétés concernées.

2. En limites séparatives

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type plaques en béton.

UCV 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Toutefois pour les locaux commerciaux situés rue Maillé, il n'est pas fixé d'obligation de réalisation d'aires de stationnement en cas de création de logements suite à un changement de destination autorisé, de locaux à usage de commerce transformé en logements, à condition qu'il ne soit pas créé plus de deux logements.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres de la construction principale, conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme,

Stationnement des véhicules

1° - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 mètres carrés (à l'exclusion des véhicules lourds).

2° - Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, en plus de l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service qui pourra être exigée, il sera réservé, pour assurer le stationnement des véhicules, un nombre d'emplacements déterminé en appliquant la valeur suivante :

1 emplacement par studio, 2 emplacements par logement de 2 et 3 pièces, 3 emplacements par logement de 4 pièces ou plus.

3°- En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement pour :

- Bureaux, constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, entrepôts : 30 m² de surface de plancher ;
- Commerces :
 - tout commerce dont la surface de vente est inférieure à 50 m²,

- 25 m² de surface de vente au-delà des 50 premiers m² pour les autres commerces (toutefois, les grandes surfaces de vente de plus de 1 500 m² devront faire l'objet d'une étude particulière) ;
- Hôtels : 4 chambres ;

Dimensions des places.

Longueur 5,00 m - Largeur 2,30 m - Dégagement 5,00 m

Largeur des accès aux places de stationnement.

Sens unique (moins de 30 places et accès inférieur à 30 m)	2,50 m
Double sens :	
Moins de 30 places et accès inférieur à 30 m	3,50 m
Moins de 30 places et accès supérieur à 30 m	5,00 m
Plus de 30 voitures	5,00 m

Rampes.

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'*alignement* futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

4° - Services publics ou d'intérêt collectif : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires ad-hoc réalisées en dehors des voies publiques de préférence.

5° - Emplacements réservés aux poids-lourds : d'une manière générale, des places de stationnement pour véhicules poids-lourds ou semi-remorque devront être prévues dans toutes les opérations d'aménagement susceptibles de recevoir de tels véhicules, ceci afin de permettre les livraisons, sans occasionner de gêne pour la circulation.

A titre indicatif, les dimensions prévues sont les suivantes :

- Emplacement pour les poids-lourds monoblocs : longueur : 12 m - largeur : 4 m
- Emplacement pour les semi-remorques : longueur : 20 m - largeur : 4 m

6° - Emplacements réservés aux 2 roues / vélos

Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règles :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à usage d'artisanat, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux roues dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.

UCV 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues, sinon des plantations de remplacement seront réalisées.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal et arboré sur une superficie au moins égale à 25 % de celle du terrain.

Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

UCV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

UCV 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

1- Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

UCV 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir le câblage intérieur ou, au minimum la pose de fourreaux destiné au câblage en vue du raccordement au réseau de communication numérique.

ZONE UCVp

Cette zone concerne la réalisation du projet Centre-Ville.

UCVp 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La construction ou l'*extension* des installations classées soumises à autorisation.
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Le stationnement des caravanes et des résidences mobiles pour plus de 3 mois par an
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les aires d'accueil de gens du voyage
- Toute construction nouvelle à l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme limite d'implantation des constructions.

UCVp 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les opérations de construction de logements comportant au minimum 10 logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

- Les activités artisanales, sous condition de ne pas créer de nuisances, en particulier phoniques, olfactives ou paysagères,
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone ou liée à des services publics ou d'intérêt collectif.

UCVp 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères

Les voies d'accès sur les parcelles n'étant pas directement desservies par une voie (*lots arrières*) devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3.2 L'accès sur la parcelle

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres de plateforme.

3.3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

Les chemins d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 12 %.

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Ils peuvent être autorisées sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;
- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

UCVp 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toutes les constructions doivent être alimentées en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Les installations doivent être conformes au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. annexe du PLU).

a) Eaux usées :

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés et cours d'eau. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

L'évacuation des liquides industriels résiduels et des eaux de piscine est soumise à un accord du gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales :

La collecte et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle devront respecter les prescriptions du règlement du Syndicat de l'Orge. Les dispositifs de collecte, de traitement et éventuellement de rejet devront être prévus de manière à ce que ces prescriptions soient respectées.

Collecte des déchets :

Il pourra être exigé un local adapté à la collecte des ordures ménagères positionné de façon à permettre un accès sur rue pour les équipes de ramassage, dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés.

Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UCVp 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions sont implantées de la façon suivante :

Les constructions doivent être implantées de la façon suivante :

- pour 1 seul bâtiment, l'implantation de sa partie principale doit être à l'*alignement*,
- pour deux bâtiments et plus :
 - la partie principale d'un bâtiment au moins doit être implantée à l'alignement si la parcelle n'est desservie que par une voie,
 - la partie principale de deux bâtiments doit être implantée à chacun des alignements lorsque la parcelle est desservie par deux voies ;

Cette règle ne s'applique pas si une ou des constructions existantes ne permettent pas la mise à l'*alignement* sur la même unité foncière.

Si la façade sur rue comporte des balcons ou des avancées, l'alignement imposé est appliqué par rapport au nu des balcons et des avancées de la façade situés en vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique.

Toutefois les accès des véhicules aux garages et parkings en sous-sol devront respecter une marge de retrait de deux mètres minimum par rapport à l'*alignement*.

Toutefois la construction pourra être implantée en retrait, si cela se justifie par la nécessité d'élargir le trottoir pour permettre la mise aux normes de ce trottoir pour la circulation des personnes à mobilité réduite. La marge de retrait sera égale à la distance nécessaire pour assurer le respect des normes.

Aucun débord de bâtiment n'est autorisé à l'aplomb du domaine public (toitures, balcons, terrasses...).

UCVp 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction est autorisée soit jusqu'aux limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, elle doit s'écarter d'une distance :

- égale à au moins 8 mètres, si elle comporte des baies créant des *vues* ;
- avec un retrait compris entre 0 et 2.50 mètres des limites séparatives, lorsqu'elle ne comporte pas de baies créant des *vues*

La marge de retrait s'applique par rapport au nu de la façade, balcons, débords de toiture et avancées exclus.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions totalement enterrées.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation devra être étudiée en fonction de la configuration du terrain, des possibilités techniques et de leur insertion dans le site. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions.

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

Il n'est pas fixé de règle minimum de retrait entre deux constructions sur une même unité foncière.

UCVp 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

UCVp 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit ou du haut de l'acrotère par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder les hauteurs suivantes :

La hauteur est fixée à R + 3 + combles ou un étage en attique, soit 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 16 mètres au point le plus haut.

Toutefois, pour les constructions ayant une façade sur la rue de la Chapelle, la hauteur est fixée à R + 1 + combles soit 7 mètres à l'égout et 12 mètres au point le plus haut et pour les constructions ayant une façade sur la rue Michel Spiral, la hauteur est fixée à R + 2 + combles soit 9 m à l'égout.

La hauteur des bâtiments *annexes* non contigus à l'habitation (garages, abris de jardin, abris pour le bois, auvent) ne peut excéder 2,6 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

Les combles sont aménageables sur un étage seulement de 4 mètres maximum.

UCVp 11 - ASPECT EXTERIEUR

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, aux sites et au paysage, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La commune est couverte par une réglementation spéciale de la publicité et des enseignes (cf. *annexe* du dossier de PLU).

Rappels :

a) Dispositions générales applicables à tous types de construction

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents que ce soit pour les façades des constructions ou pour les clôtures.

Toitures

Pour les constructions nouvelles, les toitures seront à pentes, avec un degré de pente compris entre 35 et 45°. Toutefois, un degré de pente différent est autorisé ainsi qu'une *toiture terrasse* pour des éléments de constructions ponctuelles, *annexes*, vérandas, etc.

Les pentes des toitures à un ou plusieurs pans doivent être comprises entre 35° et 45°, à l'exception des toitures dites "à la Mansard", de celles des *annexes* à l'habitation (garages, abris de jardin, abris pour le bois, auvent) et des vérandas.

Les toitures devront présenter l'aspect de matériaux traditionnels tels que l'ardoise ou la tuile. Dans le cas de toitures en tuiles, les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles plates petit moule, sauf si la cohérence architecturale avec le bâti existant justifie un autre choix.

L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée.

L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants ou des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

Les cheminées seront traitées avec le même soin que la construction principale.

Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables :
panneaux solaires

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

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

- Sur toitures inclinées

S'ils sont posés en toiture, ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture. Ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible.

Une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur *alignement* et à leurs proportions.

- En façade

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

Les installations techniques devront être invisibles où que ces panneaux soient situés.

b) Dispositions particulières concernant les travaux sur les constructions existantes : transformation, *extension*,...

Les travaux de transformation ou d'*extension* portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver l'architecture d'origine.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront, dans la mesure du possible, conservés.

Dans le cas de travaux de ravalement, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Pour l'éclairage des combles, l'utilisation de la lucarne est recommandée, notamment pour les toitures visibles de la rue.

En cas d'utilisation de châssis dans la pente de toiture, le nombre total de châssis nouvellement créés par versant de toiture sera limité à une proportion n'excédant pas une unité pour 5 m linéaire de toiture.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, devront respecter l'esprit de composition, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de leur environnement.

c) Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

1. En bordures des voies ou espaces publics :

Les clôtures devront présenter l'aspect :

- Soit d'un mur plein en pierre ou en matériaux enduits, dans ce cas l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale. Il est recommandé que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- Soit par un mur bahut d'une hauteur de 60 cm maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses.

Les murs et les grilles existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés sauf dans le cas d'un impératif technique lié à l'accès (notamment des services de secours) aux propriétés concernées.

2. En limites séparatives

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type plaques en béton.

UCVp 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres de la construction principale, conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme,

Stationnement des véhicules

1° - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 mètres carrés (à l'exclusion des véhicules lourds).

2° - Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, en plus de l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service qui pourra être exigée, il sera réservé, pour assurer le stationnement des véhicules, un nombre d'emplacements déterminé en appliquant la valeur suivante :

1 emplacement par studio, 2 emplacements par logement de 2 et 3 pièces, 3 emplacements par logement de 4 pièces ou plus.

3°.- En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement pour :

- Bureaux, constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, entrepôts : 30 m² de surface de plancher ;
- Commerces :
 - tout commerce dont la surface de vente est inférieure à 50 m²,

- 25 m² de surface de vente au-delà des 50 premiers m² pour les autres commerces (toutefois, les grandes surfaces de vente de plus de 1 500 m² devront faire l'objet d'une étude particulière) ;
- Hôtels : 4 chambres ;

Dimensions des places

Longueur 5,00 m - Largeur 2,30 m - Dégagement 5,00 m

Largeur des accès aux places de stationnement

Sens unique (moins de 30 places et accès inférieur à 30 m)	2,50 m
Double sens :	
Moins de 30 places et accès inférieur à 30 m	3,50 m
Moins de 30 places et accès supérieur à 30 m	5,00 m
Plus de 30 voitures	5,00 m

Rampes

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'*alignement* futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

4° - Services publics ou d'intérêt collectif : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires ad-hoc réalisées en dehors des voies publiques de préférence.

5° - Emplacements réservés aux poids-lourds : d'une manière générale, des places de stationnement pour véhicules poids-lourds ou semi-remorque devront être prévues dans toutes les opérations d'aménagement susceptibles de recevoir de tels véhicules, ceci afin de permettre les livraisons, sans occasionner de gêne pour la circulation.

A titre indicatif, les dimensions prévues sont les suivantes

- Emplacement pour les poids-lourds monoblocs : longueur : 12 m - largeur : 4 m
- Emplacement pour les semi-remorques : longueur : 20 m - largeur : 4 m

6° - Emplacements réservés aux 2 roues / vélos

Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règles :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à usage d'artisanat, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux

roues dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.

UCVp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues, sinon des plantations de remplacement seront réalisées.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal et arboré sur une superficie au moins égale à 25 % de celle du terrain. Cet aménagement paysager végétal sera situé sur de l'espace de pleine terre ou sur de l'espace sur dalle aménagé en jardin ou en aménagement piétonnier, comportant une épaisseur suffisante de terre végétale.

Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

UCVp 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

UCVp 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ZONE UR1

Cette zone est destinée à l'accueil de logements sous la forme de petits immeubles ou de maisons, elle peut accueillir aussi des activités artisanales, commerciales ou des bureaux.

UR1 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Le stationnement des caravanes et des résidences mobiles pour plus de 3 mois par an
- Les terrains de sports et de loisirs motorisés
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les aires d'accueil de gens du voyage
- A l'intérieur des périmètres de constructibilité limitée figurant sur le plan de zonage, sont interdites les nouvelles constructions, sauf celles autorisées à l'article 2.

UR1 2 - OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les opérations de construction de logements comportant au minimum 10 logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

- Les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être rattachée à un commerce ou une activité
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone ou liée à des services publics ou d'intérêt collectif.
- A l'intérieur des secteurs délimités au document graphique comme « Zone de protection acoustique », les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, précisé par les arrêtés préfectoraux n° 109 du 20 mai 2003 (routes nationales) et n° 085 du 28 février 2005 (routes départementales).
- A l'intérieur des périmètres de constructibilité limitée figurant sur le plan de zonage, sont autorisées les *extensions* de constructions existantes de moins de 15 m² de surface de plancher. Ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (19 janvier 2017).

UR1 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères

Les voies d'accès sur les parcelles n'étant pas directement desservies par une voie (*lots arrière*) devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3.2 L'accès sur la parcelle

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres de plateforme.

3.3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

Les chemins d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 12 %.

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Ils peuvent être autorisées sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;
- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

UR1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

Les installations doivent être conformes au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. Annexes sanitaires du PLU).

a) Eaux usées

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés et cours d'eau. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier, lorsque ceci est techniquement envisageable.

L'évacuation des liquides industriels résiduels et des eaux de piscine est soumise à un accord du gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales :

La collecte et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle devront respecter les prescriptions du règlement du Syndicat de l'Orge. Les dispositifs de collecte, de traitement et éventuellement de rejet devront être prévus de manière à ce que ces prescriptions soient respectées.

Collecte des déchets :

Il pourra être exigé un local adapté à la collecte des ordures ménagères positionné de façon à permettre un accès sur rue pour les équipes de ramassage, dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UR1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

UR1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait en respectant une marge de retrait de 5,00 m minimum par rapport à l'alignement.

Les constructions à destination d'équipements publics collectifs ainsi que les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait compris entre 0 et 5 m de l'alignement.

Toutefois, en vis-à-vis de la RN 20, les constructions devront respecter la marge de retrait figurant sur le document graphique.

Par ailleurs, toujours en vis-à-vis de la RN 20, les constructions devront respecter un alignement obligatoire de 50% ou 75% minimum de la façade selon les tronçons (50% du nord de la commune au carrefour rue de Nozay/rue de Paris, et 75% depuis le carrefour rue de Nozay/rue de Paris jusqu'à la place de l'Europe).

Lorsque le terrain est situé à l'angle de la RN 20 et d'une voie donnant sur la RN 20, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie.

UR1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait la distance minimale de retrait est fixée à

- $L=H$ (L = longueur de la marge de retrait, H = hauteur de la façade en vis-à-vis de la limite mesurée à l'égout ou à l'acrotère) avec au moins 8 m si la façade comporte des *vues*
- $L=H/2$ (L = longueur de la marge de retrait, H = hauteur de la façade en vis-à-vis de la limite mesurée à l'égout ou à l'acrotère) avec un minimum de 2,50 m si la façade ne comporte pas de *vues*

Pour les piscines extérieures la marge de retrait est fixée à 2,50 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Lorsque le terrain est situé à l'angle de la RN 20 et d'une voie donnant sur la RN 20, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. En cas d'implantation en retrait la distance minimale de retrait est fixée :

- 8 m si la façade comporte des *vues*
- $L=H/2$ avec un minimum de 2.50m si la façade ne comporte pas de *vues*.

UR1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque plusieurs bâtiments non mitoyens sont implantés sur une même propriété ils devront respecter la règle de retrait suivante :

- $L=H$ (L = longueur de la marge de retrait, H = hauteur de la façade en vis-à-vis de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère) avec au moins 8 m si l'une des deux façades comporte des *vues*
- $L=H/2$ (L = longueur de la marge de retrait, H = hauteur de la façade en vis-à-vis de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère) avec un minimum de 2,50 m si aucune façade ne comporte pas de *vues*

Toutefois, il n'est pas fixé de règle minimum de retrait entre une construction principale et une construction *annexe*.

UR1 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 50 % de l'unité foncière.

UR1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée en tous points de l'égout du toit ou du haut de l'acrotère par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle qui est indiquée au document graphique.
- Les combles sont aménageables sur un étage seulement de 3 mètres maximum.
- Toutefois, pour les constructions situées de part et d'autre de l'emprise de la RN 20, la hauteur ne peut excéder 16 mètres au point le plus haut, soit R+4.

UR1 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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, aux sites et au paysage, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents que ce soit pour les façades des constructions ou pour les clôtures

UR1 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres de la construction principale, conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme,

Stationnement des véhicules

1° - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 mètres carrés (à l'exclusion des véhicules lourds).

2° - Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, en plus de l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service qui pourra être exigée, il sera réservé, pour assurer le stationnement des véhicules, un nombre d'emplacements déterminé en appliquant la valeur suivante :

Logement : une place pour les studios, deux places pour les autres logements

3°.- En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement pour :

- Bureaux, constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, entrepôts : la surface affectée au stationnement sera équivalente à au moins 60 % de surface de plancher affectée à l'activité;

- Commerces :

- tout commerce dont la surface de vente est inférieure à 50 m²,

- 25 m² de surface de vente au-delà des 50 premiers m² pour les autres commerces (toutefois, les grandes surfaces de vente de plus de 1 500 m² devront faire l'objet d'une étude particulière) ;

- Hôtels : 4 chambres ;

Dimensions des places

Longueur 5,00 m - Largeur 2,30 m - Dégagement 5,00 m

Largeur des accès aux places de stationnement

Sens unique (moins de 30 places et accès inférieur à 30 m)	2,50 m
--	--------

Double sens :

Moins de 30 places et accès inférieur à 30 m	3,50 m
--	--------

Moins de 30 places et accès supérieur à 30 m	5,00 m
--	--------

Plus de 30 voitures	5,00 m
---------------------	--------

Rampes

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'*alignement* futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

4° - Services publics ou d'intérêt collectif : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires ad-hoc réalisées en dehors des voies publiques de préférence.

5° - Emplacements réservés aux poids-lourds : d'une manière générale, des places de stationnement pour véhicules poids-lourds ou semi-remorque devront être prévues dans toutes les opérations d'aménagement susceptibles de recevoir de tels véhicules, ceci afin de permettre les livraisons, sans occasionner de gêne pour la circulation.

A titre indicatif, les dimensions prévues sont les suivantes

- Emplacement pour les poids-lourds monoblocs : longueur : 12 m - largeur : 4 m

- Emplacement pour les semi-remorques : longueur : 20 m - largeur : 4 m

6° - Emplacements réservés aux 2 roues / vélos

Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règles :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à usage d'artisanat, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux roues dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.

UR1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal et arboré sur une superficie au moins égale à 25 % de celle de l'unité foncière.

Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

UR1 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

UR1 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

1- Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées

pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs

UR1 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir le câblage intérieur ou, au minimum la pose de fourreaux destiné au câblage en vue du raccordement au réseau de communication numérique.

ZONE UR1*

Cette zone est destinée à recevoir à la fois des immeubles collectifs, des habitations individuelles et des activités artisanales, commerciales ou de bureaux.

UR1* 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Le stationnement des caravanes et des résidences mobiles pour plus de 3 mois par an
- Les terrains de sports et de loisirs motorisés
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les aires d'accueil de gens du voyage

UR1* 2 - OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les opérations de construction de logements comportant au minimum 10 logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être rattachée à un commerce ou une activité
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone ou liée à des services publics ou d'intérêt collectif.
- A l'intérieur des secteurs délimités au document graphique comme « Zone de protection acoustique », les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, précisé par les arrêtés préfectoraux n° 109 du 20 mai 2003 (routes nationales) et n° 085 du 28 février 2005 (routes départementales).

UR1* 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères

La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3.2 L'accès sur la parcelle

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

3.3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Ils peuvent être autorisées sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;
- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

UR1* 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

Les installations doivent être conformes au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. Annexes sanitaires du PLU).

a) Eaux usées

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés et cours d'eau. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier, lorsque ceci est techniquement envisageable.

L'évacuation des liquides industriels résiduels et des eaux de piscine est soumise à un accord du gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées (par l'intermédiaire d'un bassin de rétention par exemple) ou traitées suivant les cas.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Néanmoins, toute opération neuve doit respecter la règle de 1 l/s par hectare de rejet maximum.

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

Collecte des déchets :

Il pourra être exigé un local adapté à la collecte des ordures ménagères positionné de façon à permettre un accès sur rue pour les équipes de ramassage, dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UR1* 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

UR1* 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait en respectant une marge de retrait de 2,00 m minimum par rapport à l'alignement.

Les constructions à destination d'équipements publics collectifs ainsi que les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait de 1,50 m minimum de l'alignement.

UR1* 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait la distance minimal de retrait est fixée à

- au moins 8 m si la façade comporte des *vues* toutefois les balcons peuvent être implantées dans la marge de retrait à condition qu'ils ne soient pas situés à moins de 6 mètres de la limite séparative.
- dans le cas contraire, à au moins 2,50 m pour les constructions de type (R+1+C ou attique), 4 m pour celles de type (R+2+C ou attique) et 5 m pour celles de type (R+3+C ou attique et R+4+C ou attique).

UR1* 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque plusieurs bâtiments non mitoyens sont implantés sur une même propriété ils devront respecter la règle de retrait suivante :

- au moins 8 m si l'une des deux façades comporte des *vues*,
- au minimum à 5 m si aucune façade ne comporte pas de *vues*

Toutefois, il n'est pas fixé de règle minimum de retrait entre une construction principale et une construction *annexe*.

UR1* 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 50 % de l'unité foncière.

UR1* 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tous points de l'égout du toit ou du haut de l'acrotère par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 16 mètres au point le plus haut, soit R+4.

UR1* 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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, aux sites et au paysage, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents que ce soit pour les façades des constructions ou pour les clôtures

UR1* 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Dimensions des places

Longueur 5,00 m - Largeur 2,30 m - Dégagement 5,00 m

Largeur des accès aux places de stationnement

Sens unique (moins de 30 places et accès inférieur à 30 m)	2,50 m
Double sens (- de 30 places)	3,50 m
(+ de 30 places)	5,00 m

Rampes

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'*alignement* futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

Surfaces de stationnement

Habitat :

- une place pour les studios et deux pièces (T1, T2)
- deux places pour les trois et quatre pièces (T3, T4)
- Trois places au-dessus de 5 pièces (T5)

Logements locatifs sociaux : une place par logement

Résidence personnes âgées ou résidence seniors : une place pour trois unités d'hébergement

Bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, hébergement hôtelier : 60 % de la surface de plancher

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Par ailleurs, il sera prévu des locaux destinés aux 2 roues et/ou poussettes (tous véhicules à deux roues motorisés ou non, qui peuvent être communs ou séparés) fermés et facilement accessibles; ils doivent comporter un système d'accrochage contre le vol. Leur dimensionnement sera adapté à l'opération, il sera au minimum de 1% de la surface de plancher dans les immeubles d'habitation.

UR1* 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal et arboré sur une superficie au moins égale à 25 % de celle de l'unité foncière.

UR1* 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

UR1* 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

UR1* 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UR2

Cette zone est plus particulièrement réservée aux habitations groupées réalisés sous la forme de maisons de ville.

UR2 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'entrepôt
- Le stationnement des caravanes et des résidences mobiles pour plus de 3 mois par an
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les aires d'accueil de gens du voyage
- Toute construction nouvelle à l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme limite d'implantation des constructions.

UR2 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les opérations de construction de logements comportant au minimum 10 logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, à condition d'être situées le long de voies de passage importantes (RD 446 et RD 35) et de ne pas créer de nuisances, en particulier phoniques, olfactives ou de circulation.

- La reconstruction des bâtiments dans la limite des surfaces de plancher détruites, à condition qu'ils n'aient pas fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction conformément à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme.

- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone ou liée à des services publics ou d'intérêt collectif.

- A l'intérieur des secteurs délimités au document graphique comme « Zone de protection acoustique », les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, précisé par les arrêtés préfectoraux n° 109 du 20 mai 2003 (routes nationales) et n° 085 du 28 février 2005 (routes départementales).

UR2 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères

Les voies d'accès sur les parcelles n'étant pas directement desservies par une voie (*lots arrière*) devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3.2 L'accès sur la parcelle

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres de plateforme.

3.3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

Les chemins d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 12 %.

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Ils peuvent être autorisées sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;
- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

UR2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Les installations doivent être conformes au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. Annexes sanitaires du PLU).

a) Eaux usées

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés et cours d'eau. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier lorsqu'elle est techniquement envisageable.

L'évacuation des liquides industriels résiduels et des eaux de piscine est soumise à un accord du gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

La collecte et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle devront respecter les prescriptions du règlement du Syndicat de l'Orge. Les dispositifs de collecte, de traitement et éventuellement de rejet devront être prévus de manière à ce que ces prescriptions soient respectées.

Collecte des déchets :

Il pourra être exigé un local adapté à la collecte des ordures ménagères positionné de façon à permettre un accès sur rue pour les équipes de ramassage, dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UR2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

UR2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) Si des marges de recul par rapport aux voies figurent au document graphique tout bâtiment nouveau doit être implanté au-delà de cette marge.

b) Si une limite maximale d'implantation des constructions est portée au document graphique, il est interdit d'implanter des constructions (hormis les *annexes* de petites dimensions comme les abris de jardins...) au delà de cette limite.

Cette règle ne s'applique pas aux des constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation.

c) Si aucune indication ne figure au document graphique, toute construction nouvelle doit être implantée à 9,00 m au moins de l'axe des voies et à 5,00 m au moins de l'alignement, de manière générale.

Le long de la route départementale 446, toute construction doit être implantée à 10 mètres de l'alignement, comme indiqué au document graphique.

Cette marge de retrait ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales ni les éléments architecturaux (modénatures, corniches...).

d) Règle particulière applicables aux constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées en tout ou partie dans les distances de retrait fixées aux alinéas précédents : l'*extension* de cette construction est autorisée dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du règlement de la zone UR2.

UR2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A - Dans une bande de 25 m d'épaisseur comptée à partir de l'*alignement* ou de la marge de reculement lorsqu'elle est imposée par le document graphique :

La construction est autorisée :

- a) soit jusqu'à l'une des limites séparatives latérales, par rapport à l'autre limite elle doit être implantée en retrait
- b) soit en retrait de ces limites.

B - Au-delà de la bande de 25 m

Seuls les bâtiments *annexes* à l'habitation (garages, abris de jardin, abris pour le bois, auvent) peuvent être implantés en limite séparative; la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10,00 m.

C - Dans tous les cas, les constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance égale :

- à au moins 8 m si la façade comporte des baies créant des *vues*
- à au moins 2,50 m dans le cas contraire.

En cas de retrait par rapport aux limites, les balcons faisant partie intégrante de la façade et créant des *vues*, ainsi que les terrasses surélevées, doivent être implantés à une distance au moins égale à 8 mètres.

Cette marge de retrait ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales ni les éléments architecturaux (modénatures, corniches...)

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation devra être étudiée en fonction de la configuration du *terrain*, des possibilités techniques et de leur insertion dans le site. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions et installations.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions entièrement enterrées.

D - Règle particulière applicables aux constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées en tout ou partie dans les distances de retrait fixée aux alinéas précédents : l'*extension* de cette construction est autorisée dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du règlement de la zone UH.

E - Pour les piscines extérieures la marge de retrait est fixée à 2,50 par rapport à toutes les limites séparatives.

UR2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 5,00 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus; cette distance est portée à 8,00 mètres en face de toute baie créant des *vues*. Toutefois, il n'est pas fixé de règle minimum de retrait entre une construction principale et une construction *annexe*.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation, devra être étudiée en fonction de la configuration du *terrain*, des possibilités techniques et de leur insertion dans le site. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions.

UR2 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 35 % de l'unité foncière.

UR2 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est indiquée sur document graphique. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau naturel du sol, en tous points de l'égout du toit, en cas de toitures à pentes et de l'acrotère, en cas de *toiture terrasse*.

La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 3 m la hauteur visée ci-dessus.

La hauteur des bâtiments *annexes* à l'habitation (garages, abris de jardin, abris pour le bois, auvent), non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 2,60 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

UR2 11 - ASPECT EXTERIEUR

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, aux sites et au paysage, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Sont notamment interdites les constructions qui par leur forme ou leur gabarit ne peuvent être considérées comme bien intégrées dans le paysage environnant.

Pour les constructions principales : en cas de construction dont l'*emprise* au sol est constituée par un rectangle, la façade la plus courte du rectangle ne devra pas être d'une longueur inférieure à la moitié de la façade la plus longue.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents que ce soit pour les façades des constructions ou pour les clôtures

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Rappel : la commune possède une réglementation spéciale de la publicité et des enseignes (cf. annexe du dossier de PLU).

UR2 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Dimensions des places

Longueur 5,00 m - Largeur 2,30 m - Dégagement 5,00 m

Surfaces de stationnement

Habitat : deux places par logement.

Bureaux, commerces, artisanat et industrie : 60 % de la surface de plancher

Services publics ou d'intérêt collectif: les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires ad-hoc réalisées en dehors des voies publiques de préférence.

Rampes

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'*alignement* futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

Emplacements réservés aux 2 roues / vélos

Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règles :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à usage d'artisanat, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux

roues dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.

UR2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les *terrains* indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L 311-1 et suivants, L 312-1 et suivants du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 113-2 et L 113-3 du Code de l'Urbanisme, ces *terrains* sont inconstructibles à l'exception des bâtiments, constructions ou installations légères strictement nécessaires à l'exploitation, l'entretien, la mise en valeur ou l'aménagement mesuré des espaces boisés soumis au régime forestier.

2 - Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues.

Les surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de *terrain*.

Dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

3 - Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

UR2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

UR2 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

1- Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

UR2 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UR3

Cette zone est réservée aux habitations individuelles implantées isolément.

En application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU seront appliquées par rapport aux limites des futurs lots issus de la division et non par rapport à l'ensemble du projet c'est-à-dire aux limites initiales de la parcelle avant division.

UR3 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
- Le stationnement des caravanes et des résidences mobiles pour plus de 3 mois par an
- Les *terrains* de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les *terrains* de sports et de loisirs motorisés
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les aires d'accueil de gens du voyage
- Toute construction nouvelle à l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme Zone Non Aedificandi

UR3 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les opérations de construction de logements comportant au minimum 10 logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
- La reconstruction des bâtiments dans la limite des surfaces de plancher détruites, à condition qu'ils n'aient pas fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction conformément à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone ou liée à des services publics ou d'intérêt collectif.
- A l'intérieur des secteurs délimités au document graphique comme « Zone de protection acoustique », les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, précisé par les arrêtés préfectoraux n° 109 du 20 mai 2003 (routes nationales) et n° 085 du 28 février 2005 (routes départementales).
- Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme éléments de paysages remarquables, protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :
 - ne sont autorisées que les constructions *annexes*, les installations extérieures (piscines ...) l'*extension* modérée des constructions existantes ainsi que les parkings paysagers.

- les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux ou incompatibles avec l'objectif de préservation de la qualité paysagère du site.

UR3 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères

Les voies d'accès sur les parcelles n'étant pas directement desservies par une voie (*lots arrière*) devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3.2 L'accès sur la parcelle

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres de plateforme.

3.3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

Les chemins d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 12 %.

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Ils peuvent être autorisées sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;
- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

UR3 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement :

Les installations doivent être conformes au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. Annexes sanitaires du PLU).

a) Eaux usées :

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés et cours d'eau. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales :

La collecte et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle devront respecter les prescriptions du règlement du Syndicat de l'Orge. Les dispositifs de collecte, de traitement et éventuellement de rejet devront être prévus de manière à ce que ces prescriptions soient respectées.

Collecte des déchets :

Il pourra être exigé un local adapté à la collecte des ordures ménagères positionné de façon à permettre un accès sur rue pour les équipes de ramassage, dont la taille sera adaptée au nombre de logements créés.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UR3 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

UR3 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ENTREPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 10 m au moins de l'axe des voies.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation. En conséquence, aucune règle minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions ou installations.

Cette marge de retrait ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales ni les éléments architecturaux (modénatures, corniches...)

Si une limite maximale d'implantation des constructions est portée au document graphique il est interdit d'implanter des constructions au-delà de cette limite

Règle particulière applicables aux constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées en tout ou partie dans les distances de retrait fixées aux alinéas précédents : l'*extension* de cette construction est autorisée dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du règlement de la zone UR.

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, un recul minimum est imposé sur l'une des deux voies. Il est fixé à 10 mètres de l'axe de la voie. En vis-à-vis de l'autre voie, une implantation en retrait avec un minimum de 4 mètres de l'alignement est admise.

UR3 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

La marge minimum de retrait est fixée à :

- 8,00 m si la façade comporte des baies créant des *vues*,
- 4,00 m dans le cas contraire.

Toutefois, dans tous les cas, une marge minimum de retrait de 12 mètres minimum devra être ménagée par rapport à l'une des limites séparatives de la parcelle.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions totalement enterrées ni aux constructions *annexes* qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur en mitoyenneté soit inférieure à 2,60 mètres.

Pour les piscines extérieures la marge de retrait est fixée à 2,50 m par rapport à toutes les limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites, les balcons et terrasses surélevées faisant partie intégrante de la façade et créant des *vues directes*, doivent être implantés à une distance minimum de 8 mètres.

Cette marge de retrait ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales ni les éléments architecturaux (modénatures, corniches...)

Règle particulière applicables aux constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées en tout ou partie dans les distances de retrait fixées aux alinéas précédents : l'*extension* de cette construction est autorisée dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du règlement de la zone UR.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation, devra être étudiée en fonction de la configuration du *terrain*, des possibilités techniques et de leur insertion dans le site. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions.

UR3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre 2 bâtiments non contigus; cette distance est portée à 8 mètres en face de toute baie créant des *vues directes*.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle minimum de retrait entre une construction principale et une construction *annexe*

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation, devront être étudiées en fonction de la configuration du *terrain*, des possibilités techniques et de leur insertion dans le site. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions ou installations.

UR3 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 25 % de l'unité foncière.

En application de l'article L 151-28 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol est majorée pour les constructions qui comportent des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. Cette majoration peut se faire avec un maximum de 30% par rapport à l'emprise au sol autorisée en application de l'alinéa précédent.

Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

UR3 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En zone UR3 :

La hauteur maximale des constructions est indiquée sur le document graphique. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau naturel du sol, en tous points de l'égout du toit, en cas de toitures à pentes et de l'acrotère, en cas de *toiture terrasse*.

La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 3 m la hauteur visée ci-dessus, sauf si une indication contraire figure au document graphique.

La hauteur maximale des constructions peut être utilisée jusqu'aux trois quarts de l'emprise au sol maximum autorisée sur le terrain en application de l'article 9. Au-delà de cette proportion, la hauteur de la construction est fixée à 4 mètres au point le plus haut.

La hauteur des bâtiments *annexes* à l'habitation (garages, abris de jardin, abris pour le bois, auvent), non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 2,60 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

Les combles sont aménageables sur un niveau uniquement.

Dans le secteur UR3* :

La hauteur maximale des constructions est indiquée sur le document graphique. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau naturel du sol, en tous points de l'égout du toit, en cas de toitures à pentes ou de l'acrotère de façade, en cas de *toiture terrasse* avec attique.

La hauteur du faîtage ou de l'acrotère de l'attique en cas de toiture terrasse ne peut excéder de plus de 3 m la hauteur visée ci-dessus, sauf si une indication contraire figure au document graphique.

La hauteur des bâtiments *annexes* à l'habitation (garages, abris de jardin, abris pour le bois, auvent), non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 2,60 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

UR3 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : la commune est couverte par une réglementation spéciale de la publicité et des enseignes (cf. annexe du dossier de PLU).

Composition générale et volumétrie des constructions

Tout projet architectural doit s'intégrer dans son environnement urbain.

Les constructions nouvelles peuvent :

- soit reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,
- soit adopter un parti pris architectural contemporain de qualité, sous réserve que le projet s'intègre dans le bâti avoisinant.

Pour les constructions principales : en cas de construction dont l'*emprise* au sol est constituée par un rectangle, la façade la plus courte du rectangle ne devra pas être d'une longueur inférieure à la façade la plus longue divisée par 1,5

Par ailleurs le rapport entre la hauteur à l'égout à l'acrotère (H) et la longueur de la façade la plus courte (L) ne doit pas être supérieur à 1 ($H/L < 1$).

Les toitures

Les *lucarnes*, les châssis ou fenêtres de toit, panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture doivent être intégrés à la conception d'ensemble de la construction.

Les panneaux solaires doivent être implantés en longueur, soit au plus près du *faîtage*, soit au plus près de l'*égout* du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture

Sont interdits : les toitures présentant l'aspect suivant : toitures ondulées, ou composées de larges plaques uniformes d'aspect plastique ou asphalté.

Les façades

Les façades des constructions doivent présenter un aspect général en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit

Les différentes couleurs des façades (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles sur la base du nuancier existant.

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur *voie* publique.

Les caissons de volets roulants doivent être dissimulés.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents que ce soit pour les façades des constructions ou pour les clôtures

Les éléments techniques

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de *saillie* sur la *voie* publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

Les clôtures et les portails

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Le dispositif de clôture, les matériaux et les couleurs doivent être choisis en harmonie avec les bâtiments et clôtures existantes à proximité.

Clôtures en limite de voies et emprises publiques :

Les clôtures seront réalisées :

- Soit sous la forme d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,80m
- Par un barreaudage simple qui ménage des transparences visuelles
-
- Soit sous la forme d'un mur « bahut » d'une hauteur maximum de 0,60m éventuellement surmonté d'un grillage, de grilles ou de lisses, l'ensemble ne devant excéder une hauteur de 1,8 mètre. La proportion plein/vide sera de 1/3, 2/3.

Les parties pleines des clôtures seront réalisées soit en pierre, soit recouvertes d'un enduit à l'ancienne.

Si le niveau du terrain est supérieur au niveau de la rue, la hauteur de la clôture sera calculée côté terrain.

Clôtures en limites séparatives :

- Leur hauteur est limitée à 2m.

Portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la *clôture*, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et *clôtures* avoisinantes.

Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres ; sauf nécessité technique, leur largeur ne doit pas excéder 3,5 mètres.

UR3 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Dimensions des places

Longueur 5,00 m - Largeur 2,30 m - Dégagement 5,00 m

Surfaces de stationnement

Habitat : deux places par logement.

Services publics ou d'intérêt collectif : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires ad-hoc réalisées en dehors des voies publiques de préférence.

Rampes

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'*alignement* futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

Emplacements réservés aux 2 roues / vélos

Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règles :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à usage d'artisanat, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux

roues dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.

UR3 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les *terrains* indiqués aux documents graphiques par une trame spécifique sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L 311-1 et suivants, L 312-1 et suivants du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 113-2 et L 113-3 du Code de l'Urbanisme, ces *terrains* sont inconstructibles.

2 - Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent, si possible être maintenues.

40 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être maintenu en espace de pleine terre perméable.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de *terrain*.

3 - Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

UR3 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

UR3 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

1- Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements

traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

UR3 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UAE

La zone UAE est destinée à recevoir des constructions et installations destinées aux bureaux, commerces, artisanat et services.

UAE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Le stationnement des caravanes et des résidences mobiles pour plus de 3 mois par an
- Les *terrains* de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les *terrains* de sports et de loisirs motorisés
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les aires d'accueil de gens du voyage

UAE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone ou liée à des services publics ou d'intérêt collectif.
- A l'intérieur des secteurs délimités au document graphique comme « Zone de protection acoustique », les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, précisé par les arrêtés préfectoraux n° 109 du 20 mai 2003 (routes nationales) et n° 085 du 28 février 2005 (routes départementales).

UAE 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les accès aux établissements seront réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale d'*emprise* de 8 m.

UAE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Les installations doivent être conformes au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. Annexes sanitaires du PLU).

a) Eaux usées

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés et cours d'eau.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

b) Eaux pluviales

La collecte et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle devront respecter les prescriptions du règlement du Syndicat de l'Orge. Les dispositifs de collecte, de traitement et éventuellement de rejet devront être prévus de manière à ce que ces prescriptions soient respectées.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en *souterrain*.

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UAE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées en retrait en respectant une marge de retrait de 5,00 m minimum par rapport à l'alignement.

Les constructions à destination d'équipements publics collectifs ainsi que les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait compris entre 0 et 5 m de l'alignement.

Toutefois, en vis-à-vis de la RN 20, les constructions devront respecter la marge de retrait figurant sur le document graphique.

Par ailleurs, toujours en vis-à-vis de la RN 20, les constructions devront respecter un alignement obligatoire de 50% minimum de la façade.

UAE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait la distance minimale de retrait est fixée à 5 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle

UAE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est fixée à 75 % de la surface de l'unité foncière.

UAE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée par rapport au niveau naturel du sol, à l'exclusion des cheminées, et autres installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement de l'activité, ne pourra dépasser celle indiquée au document graphique.

Toutefois pour les constructions situées de part et d'autre de l'emprise de la RN 20 la hauteur maximum est fixée à 16 mètres à l'égout ou à l'attique et 20 mètres au point le plus haut.

UAE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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, aux sites et au paysage, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UAE 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont le nombre et les caractéristiques répondront aux besoins et au moins aux normes minimales ci-après :

Habitat : deux places par logement.

Bureaux, commerces, artisanat ou industrie : 60 % de la surface de plancher

Entrepôts : 10 % de la surface de plancher

Services publics ou d'intérêt collectif : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires ad-hoc réalisées en dehors des voies publiques de préférence.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

UAE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES :

Les installations pouvant être sources de nuisances seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

UAE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

UAE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

1- Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

UAE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir le câblage intérieur ou, au minimum la pose de fourreaux destiné au câblage en vue du raccordement au réseau de communication numérique.

ZONE UAE *

La zone UAE* est destinée à recevoir des constructions et installations destinées aux bureaux, commerces, artisanat et services.

UAE * 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Le stationnement des caravanes et des résidences mobiles pour plus de 3 mois par an
- Les *terrains* de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les *terrains* de sports et de loisirs motorisés
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les aires d'accueil de gens du voyage

UAE*2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone ou liée à des services publics ou d'intérêt collectif.
- A l'intérieur des secteurs délimités au document graphique comme « Zone de protection acoustique », les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, précisé par les arrêtés préfectoraux n° 109 du 20 mai 2003 (routes nationales) et n° 085 du 28 février 2005 (routes départementales).

UAE* 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les accès aux établissements seront réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

UAE* 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Les installations doivent être conformes au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. Annexes sanitaires du PLU).

a) Eaux usées

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés et cours d'eau.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un *terrain* doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées (par l'intermédiaire d'un bassin de rétention par exemple) ou traitées suivant les cas. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Néanmoins, toute opération neuve doit respecter la règle de 1 l/s par hectare de rejet maximum.

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

Réseaux divers

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en *souterrain*.

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UAE* 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

UAE* 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait en respectant une marge de retrait de 5,00 m minimum par rapport à l'alignement.

Toutefois par rapport à la RN 20 la marge minimum de retrait est celle fixée sur le document graphique.

Les constructions à destination d'équipements publics collectifs ainsi que les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

UAE* 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait la distance minimal de retrait est fixée à

- $L=H$ avec au moins 8 m si la façade comporte des *vues*
- $L=H/2$ avec un minimum de 2,50 m si la façade ne comporte pas de *vues*

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

Il n'est pas fixé de règle

UAE* 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

UAE* 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur plafond

La hauteur des constructions, mesurée par rapport au niveau naturel du sol, à l'exclusion des cheminées, et autres installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement de l'activité, ne pourra dépasser 11 mètres.

UAE* 11 - ASPECT EXTERIEUR

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, aux sites et au paysage, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UAE* 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont le nombre et les caractéristiques répondront aux besoins et au moins aux normes minimales ci-après :

Un emplacement de stationnement représente au minimum 25 m² circulations comprises.

Habitat : deux places par logement.

Bureaux, commerces, artisanat ou industrie : la surface affectée au stationnement devra être au minimum égale à 60 % de la surface de plancher

Entrepôts : la surface affectée au stationnement devra être au minimum égale à 10 % de la surface de plancher : un emplacement de stationnement = 25 m² circulations comprises.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

UAE* 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES :

Les installations pouvant être sources de nuisances seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

UAE* 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

UAE* 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols, et *sous-sols* etc...) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

1- Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs

UAE* 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir le câblage intérieur ou, au minimum la pose de fourreaux destiné au câblage en vue du raccordement au réseau de communication numérique.

ZONE UE

Cette zone est destinée à recevoir principalement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les réalisations devront être particulièrement étudiées pour permettre une bonne insertion dans le site, le paysage et l'environnement général immédiat où elles doivent trouver place. Quelques constructions à usage d'habitation, étroitement liées à ces réalisations, peuvent être implantées de manière mesurée.

UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article UE 2.

UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées, si elles sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages et sous réserve de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations,
- la reconstruction des bâtiments dans la limite des surfaces de plancher détruites, à condition qu'ils n'aient pas fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction.
- les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone ou liée à des services publics ou d'intérêt collectif.

A l'intérieur des secteurs délimités au document graphique comme « Zone de protection acoustique », les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, précisé par les arrêtés préfectoraux n° 109 du 20 mai 2003 (routes nationales) et n° 085 du 28 février 2005 (routes départementales).

UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité.

UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Chaque fois qu'il existe un réseau d'eau public, la desserte de toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être assurée par ce réseau. A défaut, cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier, à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations.

Assainissement

Les installations doivent être conformes au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. Annexes sanitaires du PLU).

a) Eaux usées

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés et cours d'eau. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

L'évacuation des liquides industriels résiduels et des eaux de piscine est soumise à un accord du gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

La collecte et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle devront respecter les prescriptions du règlement du Syndicat de l'Orge. Les dispositifs de collecte, de traitement et éventuellement de rejet devront être prévus de manière à ce que ces prescriptions soient respectées.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en *souterrain*.

Les ouvrages de télécommunications, de télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Toute construction doit être implantée à 5 m au moins de l'*alignement* des voies, sauf indication contraire portée au document graphique.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation. En conséquence, aucune règle minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions ou installations

UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La largeur des marges de reculement, séparant un bâtiment des limites de la propriété sur laquelle il est édifié, sera au moins égale à 8 m, s'il présente des baies créant des *vues* et à 4 m dans le cas contraire.

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

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8,00 m lorsqu'il existe des baies créant des *vues*

Toutefois, il n'est pas fixé de règle minimum de retrait entre une construction principale et une construction *annexe*

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation, devra être étudiée en fonction de la configuration du *terrain*, des possibilités techniques et de leur insertion dans le site. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions ou installations.

UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 80 % maximum de la surface de l'unité foncière

UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée au point le plus haut ne peut excéder la valeur indiquée au document graphique.

UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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, aux sites et au paysage, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents que ce soit pour les façades des constructions ou pour les clôtures

Rappel : La commune est couverte une réglementation spéciale de la publicité et des enseignes (cf. annexe du dossier de PLU).

UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations.

Par ailleurs, il sera prévu des locaux destinés aux 2 roues / vélos fermés et accessibles (de plein pied ou proche de la rue) ; ils doivent comporter un système d'accrochage contre le vol. Leur dimensionnement sera adapté à l'opération.

UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les opérations doivent conserver un caractère et une dominante verts (pelouse, massifs,...), et être accompagnées de boisements ou d'essences arbustives, d'agrément ou d'ornementation. A cet effet, un plan détaillé établi selon les règles de l'art accompagnera chaque opération, afin de pouvoir examiner le respect de cette contrainte d'insertion paysagère, et le maintien d'une "trame" verte, ou naturelle, pour les espaces concernés.

Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE AU

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes de construction

AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les opérations de construction de logements comportant au minimum 10 logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

AU 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

AU 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

AU 9- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

AU 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

AU 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE A

A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles qui sont mentionnée à l'article A 2.

Toute construction nouvelle à l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme Zone Non Aedificandi

A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation ou d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles.

A 3- ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur le réseau collectif d'assainissement s'il existe ou vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel, les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 6 m minimum de l'axe des voies et emprises publiques.

A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées en retrait. La *marge de retrait* sera au moins égale à 6 m.

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

Il n'est pas fixé de règle

A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 20% de la surface de la parcelle.

A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m au point le plus haut, cheminées et superstructures exclues.

A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : selon l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme , le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique (hangars agricoles) est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés : exemples : vert pour les fonds de vallée, et ailleurs couleur sable pour les murs et terre cuite pour la toiture

- Dispositions portant sur les clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

- Une haie vive, composée d'essences variées adaptées au sol et au climat, éventuellement doublée d'un grillage
- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.
- Un mur plein en pierre ou matériaux enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes
- Un grillage ou une grille, pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie : mur pierre ou béton de 1,20 maximum de hauteur.

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type plaques en béton.

A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme.

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

**A 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS
ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

ZONE N

Cette zone est inconstructible pour des raisons de protection des sites et paysages.

N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés au N 2.

Le stationnement des caravanes et des résidences mobiles pendant plus de 3 mois par an

A l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme limite d'implantation des constructions, toute construction nouvelle est interdite.

N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, si elles sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnées à des mesures spéciales d'aménagement ou d'isolement :

Sur l'ensemble de la zone :

- la rénovation, l'entretien, la réhabilitation ou la reconstruction (après sinistre ou dans le cas de délabrement ou d'insalubrité du bâtiment, par exemple) des constructions existantes, sous réserve que volume et prospects ne soient pas globalement modifiés, et que lesdites constructions n'aient pas fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie.
- les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone ou liée à des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans les secteurs repérés sur le document graphique comme éléments de paysages remarquables, protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :
 - les constructions et installations autorisées aux paragraphes précédents devront préserver le caractère naturel dominant de la zone tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain environnant
 - les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect extérieur des lieux ou incompatibles avec l'objectif de préservation de la qualité paysagère du site.

Dans le sous-secteur Nv :

- les équipements collectifs liés à l'aire d'accueil des gens du voyage

Dans le secteur Njf :

- les abris de jardin, ateliers, sanitaires et équipements liés aux jardins familiaux »

Dans le secteur Np :

- les parkings paysagers

N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable sous pression. Cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier, à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations.

Assainissement :

La collecte et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle devront respecter les prescriptions du règlement du Syndicat de l'Orge. Les dispositifs de collecte, de traitement et éventuellement de rejet devront être prévus de manière à ce que ces prescriptions soient respectées.

N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Sauf indication contraire figurant au document graphique, les constructions doivent être implantées à 12,00 m au moins de l'axe des voies.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie nécessaires à l'urbanisation. En conséquence, aucune règle minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions ou installations.

N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La largeur des marges de reculement séparant un bâtiment des limites de la propriété sur laquelle il est édifié sera au moins égale à 8,00 m. L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie, devra être étudiée en fonction de la configuration du *terrain*, des possibilités techniques et de leur insertion dans le site. En conséquence, aucune règle minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions ou installations.

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

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8,00 m.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics, tels que l'assainissement, la distribution d'eau potable et d'énergie, devra être étudiée en fonction de la configuration du *terrain*, des possibilités techniques et de leur insertion dans le site. En conséquence, aucune règle minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions ou installations.

N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est fixée à 20 % de la surface de l'unité foncière.

N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum est fixée à 7 mètres au point le plus haut. Toutefois cette hauteur pourra être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics si les circonstances techniques l'exigent.

N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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, aux sites et au paysage, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

N 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les *terrains* indiqués aux documents graphiques par une trame comportant des polygones sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L 311-1 et suivants, L 312-1 et suivants du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 113-2 et L 113-3 du Code de l'Urbanisme, ces *terrains* sont inconstructibles à l'exception des bâtiments, constructions ou installations légères strictement nécessaires à l'exploitation, l'entretien, la mise en valeur ou l'aménagement mesuré des espaces boisés soumis au régime forestier.

2 - Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

N 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES

Les emplacements réservés aux créations ou *extensions* de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins.

I - DISPOSITIONS GENERALES

- 1- Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les *terrains* bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
- 2- Le propriétaire d'un *terrain* réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce *terrain* a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du code de l'urbanisme.

II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport ou au présent règlement. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

LEXIQUE

Abri de jardin :

L'*abri de jardin* correspond à une petite construction (10 m² maxi) destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes.....

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Comme toute construction, l'implantation d'un abri de jardin est soumise à autorisation.

Accès :

L'*accès* est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

Alignement :

L'*alignement* correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée et ne concerne que les propriétés riveraines d'une voie publique.

Il peut résulter :

- soit d'un état de fait
- soit de l'approbation d'un plan d'alignement
- soit de l'inscription d'un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie.

Acrotère :

Elément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Affouillements et exhaussement de sol :

Action visant à modifier la hauteur du sol naturel par le déplacement, le creusement ou le remblai de terres.

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même *terrain* que la construction principale.

Il n'est pas contigu à celle-ci, et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

Sa superficie est inférieure à 20 m².

Exemples : garage, ...

Auvent :

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Balcon :

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Clôture :

Une clôture sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

Construction régulièrement édifiée

C'est une construction édifiée conformément à la réglementation en vigueur à sa date de construction.

Contiguë :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Coupes et abattages d'arbres :

Les opérations concernées sont : l'exploitation forestière, des coupes ponctuelles (intervention paysagère, protection incendie, suppression de sujet malades ou dangereux). En aucun cas la coupe doit avoir pour conséquence de supprimer immédiatement ou à terme, la vocation forestière, sinon il s'agit d'un défrichement qui relève d'une autre réglementation.

Débord de toiture :

Partie de la toiture d'un bâtiment qui dépasse d'un nu de la façade.

Dévoisement :

Déviations, ou portion oblique d'un conduit de fumée ou d'une descente de gouttière par rapport à la verticale.

Destination des bâtiments (art. R 123-9 14°) du Code de l'Urbanisme :

Le Code de l'Urbanisme définit 8 catégories de destination pour les constructions.

Il s'agit de : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et la fonction d'entrepôt.

En outre, le Code de l'Urbanisme identifie les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les locaux destinés à l'activité des professions libérales sont rattachés à la catégorie « bureaux ».

Toutefois, dans le cadre d'une activité libérale, d'une superficie inférieure ou égale à 60m², installée dans un logement, elle est considérée comme partie intégrante du logement et non comme bureau.

Voir ci-dessous la définition d'un logement et de l'hébergement hôtelier.

Édicules :

Petits locaux techniques qui émergent des terrasses. Exemple : les machineries d'ascenseurs.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent n'excédant pas un débord d'un mètre. Dans le cas d'un débord supérieur à 1 m, seuls les éléments excédants le débord de 1m sont comptabilisés dans l'emprise au sol (exemple : dans le cas d'un balcon en débord de 2,2 m, 1,2 m sont à comptabiliser dans l'emprise au sol). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, etc.

Espaces libres, Espaces de pleine terre, surfaces non imperméabilisés :

Au sens du présent règlement, les espaces libres constituent les parties de terrain libres de toute construction en élévation c'est à dire où il n'existe pas de constructions ou parties de construction situées au dessus du terrain naturel existant avant la réalisation du projet.

Les surfaces non imperméabilisées sont des espaces qui répondent aux caractéristiques cumulatives suivantes :

Espaces libres de toute construction ;

Espaces bénéficiant d'un traitement de surface qui permet une infiltration des eaux pluviales.

Les espaces de pleine terre sont composés des parties de terrain dont le sol reste en terre et ne fait l'objet d'aucun aménagement hors sol ou dans le sol, ni de revêtement de surface à l'exception d'engazonnement et de plantations.

Extension :

C'est une construction accolée au bâtiment principal : surélévation, augmentation de l'emprise au sol.

Extension modérée : extension d'une construction existante dans la limite de 20% maximum de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement.

Façade d'une construction :

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment située à côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Gabarit :

Ensemble des règlements concernant les limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée, par rapport à la voie publique : limite de hauteur, reculement des bâtiments, saillies des balcons, corniches, avancées de toitures, etc.

Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au niveau de référence.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures par rapport au niveau de référence.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade. Cette disposition ne s'applique pour les zones UCV, que pour le calcul des hauteurs de construction en vis-à-vis de la rue. Dans ces zones où la construction est autorisée ou imposée à l'alignement, le niveau de référence pour la mesure de hauteur est celui de la voie de desserte du terrain sur la moitié de sa profondeur mesurée perpendiculairement à la voie. Au delà, le niveau de référence est celui du terrain naturel à l'endroit où s'arrête la référence à la voie. Lorsque plusieurs voies desservent le terrain, chacune des voies définit un niveau de référence sur la moitié de la profondeur de la parcelle mesurée perpendiculairement à la voie. Lorsqu'en un point peuvent être définis plusieurs niveaux de référence selon cette règle, c'est celui de la voie la plus proche qui sert de référence.

Hébergement hôtelier :

En application de l'article R123-9 du code de l'urbanisme, au titre du présent règlement, une construction entre dans la catégorie d'hébergement hôtelier quand elle respecte au moins l'une des deux conditions suivantes :

Le caractère temporaire de l'hébergement

L'existence de services destinés aux occupants (restauration, ménage, etc....)

Installations classées :

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger.

Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976.

La nomenclature classe ces installations en deux

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Limites séparatives du terrain :

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
Les limites de fond de terrain
Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Logement :

Toute construction ou partie de construction à usage d'habitation comportant un accès indépendant (ne passant pas par un autre logement), ainsi qu'un équipement de cuisine et un équipement sanitaire privés.

Logements locatifs sociaux :

Désigne les logements comptabilisables comme logements sociaux au titre de la loi SRU. Ils sont généralement classés selon le type de financement auquel ils peuvent prétendre, tels que PLAI, PLUS ou PLS, qui déterminent les loyers maximums exigibles.

Loggia :

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

Lot :

Le lot est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, d'une division parcellaire, d'un certificat d'urbanisme, etc. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

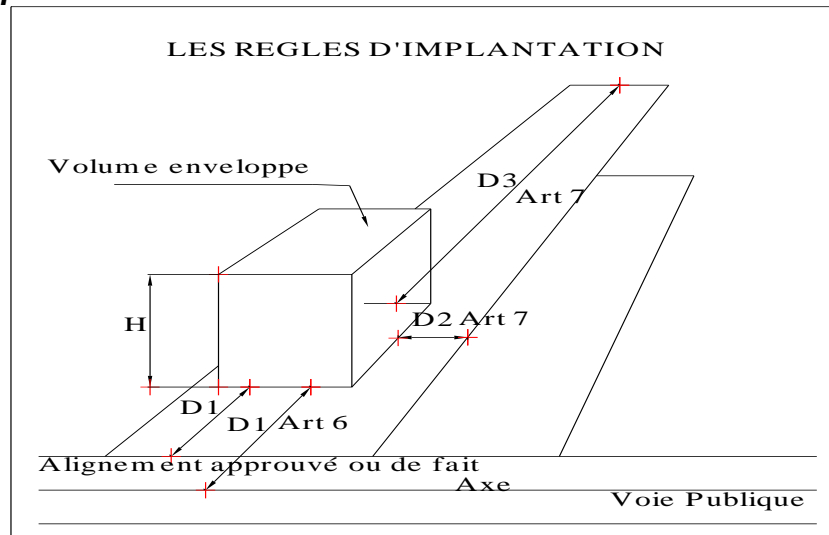
Modénature :

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Retrait :

Distance imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

Règles d'implantation :



D1 : représente la marge horizontale de recul (ou alignement) à respecter vis-à-vis de la limite riveraine de la voie ou de l'emprise publique. La distance D1 est fixée dans l'article 6.

D2 : représente la distance horizontale à respecter par rapport aux limites de propriété aboutissant aux voies et emprises publiques. La distance D2 est fixée dans l'article 7.

D3 : représente la distance horizontale à respecter par rapport aux limites des fonds de propriété. La distance D3 est fixée dans l'article 7.

H : représente la hauteur de la construction. La hauteur H est fixée dans l'article 10.

Saillie :

Elément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade : les balcons, corbeaux, corniches, pilastres, contreforts etc. sont des saillies.

Surface de plancher :

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, *annexes* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Sol naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surplomb :

Est en surplomb tout élément qui se trouve au dessus du vide et en avancée par rapport au nu d'une paroi : console, encorbellement, balcon, etc.

Terrain :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision).

Toitures :

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés.

Toiture à la Mansart

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes.

Traitement architectural contemporain :

La notion de traitement architectural contemporain exprime la possibilité de réaliser une construction ou une extension sous la forme d'une volumétrie et d'un traitement architectural (matériaux, composition des façades....) qui reprennent les styles architecturaux mis en œuvre aujourd'hui dans les constructions nouvelles et qui se détachent totalement d'une copie de l'ancien.

Voirie :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Vues : Notion d'ouvertures créant des vues

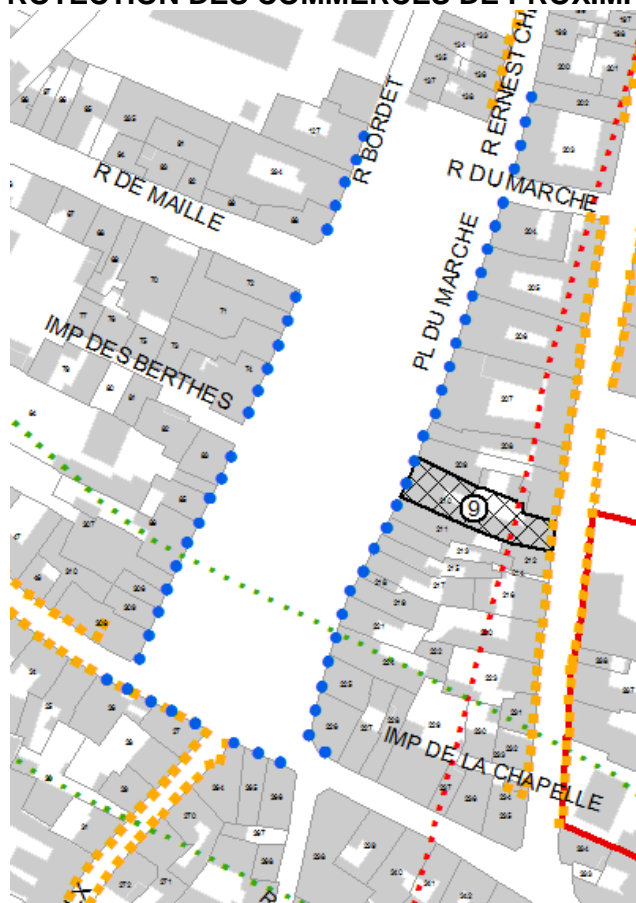
Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les *lucarnes* ;
- les fenêtres et châssis de toit ; dont l'allège est située à moins de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture)
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du *terrain* naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures dont l'allège est située à plus de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture)
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

RECENSEMENT DES LOTS CONCERNÉS PAR LA PROTECTION DES COMMERCES DE PROXIMITÉ



..... Linéaire commercial (L. 151-16)

Tableau répertoriant les parcelles cadastrales concernées par les linéaires commerciaux :

Place du Marché (n°1 à n°33)	AA n° 27
	AA n° 71 à 74
	AA n°83 à 86
	AA n°88
	AA n°127
	AA n°204 à 211
	AA n°213
	AA n°215
	AA n°217 à 219
	AA n°221
	AA n°224 à 226
	AA n°264 à 266
	AA n°306 à 309
	AA n°334
Rue Ernest Chesneau (n°2 à n°4)	AA n° 202 à 203
Rue Luisant (n°1)	AA n°26

