VILLE DE L'HAŸ LES ROSES

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5. RÈGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme révisé
approuvé par délibération du Conseil Territorial
en date du 26 septembre 2016

Projet de modification simplifiée

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 25

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 41

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 57

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF 73

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG 87

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL 99

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP 112

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 124

DEFINITIONS 130

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la Commune de L'Haÿ-les-Roses.

Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols.

1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R 111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.

2) Le Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de P.L.U. est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique ainsi que les contraintes ou les prescriptions particulières prises au titre de législations spécifiques.

   Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées, lorsque leur champ d'application le nécessite, sur le plan des servitudes annexé au P.L.U.

Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire de la commune en **zones urbaines** et en **zones naturelles**, et **réserve des emplacements** nécessaires aux voies, aux ouvrages publics, et aux installations d'intérêt général.

1 - Les **zones urbaines** (terrains équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**U**".

2 - Les **zones naturelles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**N**".

3 - Les « **espaces paysagers remarquables** » (EPR) introduits par l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont eux aussi repérés sur les documents graphiques.

4 - Les **emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale et un numéro.

Le plan comporte également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (TC) en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le P.L.U. dans un emplacement réservé, pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L. 230-1 du Code de l'Urbanisme stipulant qu'il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au P.L.U. figurent sur le plan de zonage avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés et figurent également sur le plan de zonage.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du P.L.U., les règles de construction applicables audits terrain deviennent, sauf modification du P.L.U., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

Adaptations mineures

Des adaptations mineures à l'application stricte, des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. L. 152-3 du Code de l'Urbanisme)

Impossibilité de réalisation de stationnement

En application de l'article L. 151-33, Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Réalisation de stationnement dans les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État

Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

En application de l'article L. 151-34, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article L. 151-35, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Réalisation de travaux d'isolation des constructions existantes

Afin de permettre dans tous les cas les travaux d'isolation des constructions existantes, il est précisé que les dispositions des articles 6, 7 et 8 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Définitions

Les définitions sont liées aux termes utilisés pour l'application des règles des différentes zones visées. Elles sont annexées à la fin du présent règlement.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE

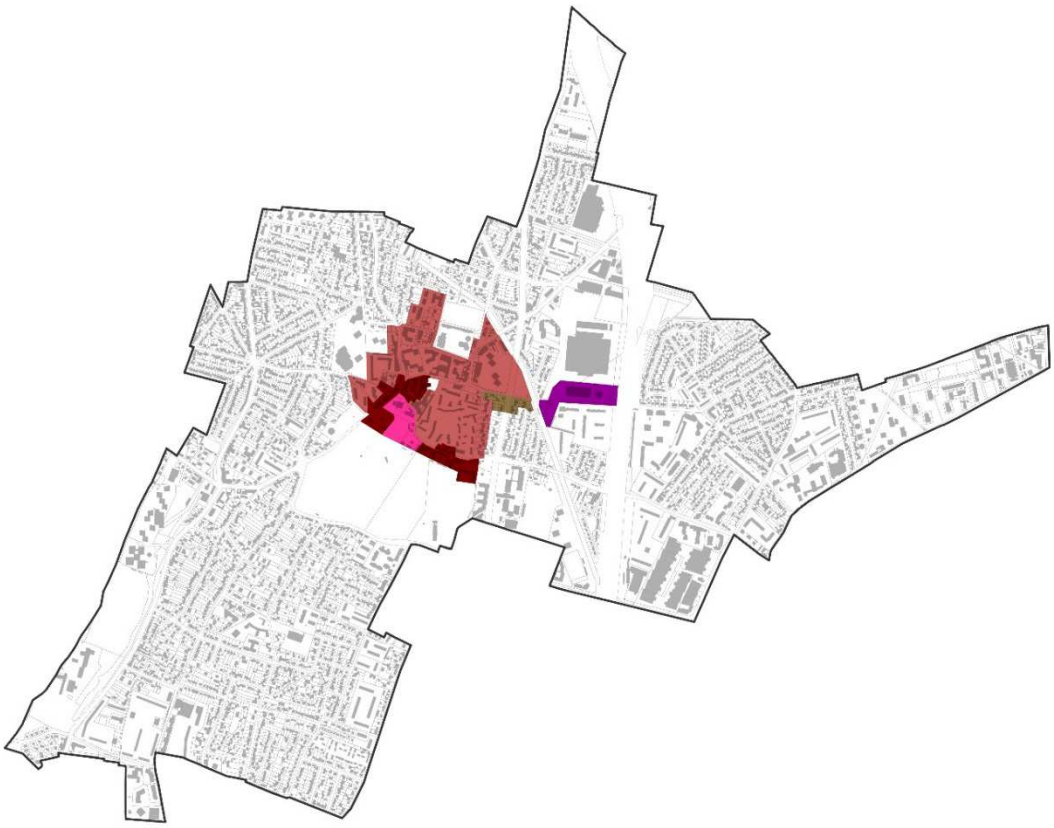
UA

Cette zone correspond aux secteurs du **centre-ville**.
Elle comporte 5 sous zonages afin de tenir compte à la fois des spécificités du centre-ville ancien et moderne et des secteurs porteurs de projets.

- **UAa** **Centre ville ancien**
- **UAb** **Centre ville moderne**
- **UAc** **Entrée de Centre ville moderne**
- **UAm** **Secteur du marché**
- **UAr** **Secteur de la Roseraie**

Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone mixte d'habitat, d'équipements, d'activités, et de commerces compatibles avec la destination dominante d'habitation.



ARTICLE UA 1	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles prévues à l'article UA .2
- Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les campings, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

ARTICLE UA 2	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

.

Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, aux conditions cumulatives suivantes :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger en application des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée implantés à l'alignement sur rue :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une autre affectation est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble.

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, est interdite la démolition des immeubles qui contribuent à l'intérêt esthétique ou historique du quartier ou du site et qui sont identifiés au plan de zonage comme « édifices à préserver ».

Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

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

3-1 Dispositions générales

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 3,5 m. Dans le cas contraire, seule l'amélioration de l'habitat pourra être autorisée. En zone UAa, la constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privés existantes.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

La largeur maximale de l'accès est de 4 m.

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

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3-3 Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

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

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

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

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

- **Raccordement au réseau**

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

➲ **Type de réseaux**

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

➲ **Écoulement des eaux usées**

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débourbage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

➲ **Écoulement des eaux pluviales**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

➲ **En l'absence de réseau d'assainissement collectif**

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées. Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble …)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE UA 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 Règles générales

Secteur UAa

Les constructions doivent être réalisées à l'alignement. Toutefois, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 mètres par rapport à l'alignement peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle.

Secteur UAb

La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 5 mètres comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).

Sur la rue Bourgeot, la façade sur rue des constructions pourra être édifiée à l'alignement.

NB : Sont admis dans la marge de recul, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements.

Secteur UAc

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou futur alignement, ou en retrait de minimum 2 mètres.

Secteurs UAm et UAr

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

6-2 Pour les constructions de petit gabarit (cf. définitions)

Ce type de construction est admis uniquement au-delà d'une bande de 4 m comptée à partir de l'alignement, à condition que l'on implante seulement 2 constructions de ce type maximum par unité foncière.

6-3 Constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles générales

A l'intérieur de la marge de recul, seul le rehaussement des constructions existantes, pourra être autorisé, dans les conditions prévues par le présent règlement.

Dans les autres cas de figure, les constructions existantes pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat.

6-4 Dispositions particulières

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de la Vanne, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 13 mètres de cette limite.

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de Rungis, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 30 mètres de cette limite.

Toutefois, les constructions existantes, édifiées dans cette marge, pourront faire l'objet de modifications, à condition que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée.

6-5 Terrains à l'angle de deux voies

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 3 m de longueur ; cette dimension sera portée à 5 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

6-6 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

ARTICLE UA 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteur UAa

La façade sur rue des constructions doit être implantée de limite à limite. A l'arrière, là où les constructions pourront être réalisées en retrait, en respectant les dispositions prévues au 7-3.

Sur les limites formant fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant les dispositions prévues au 7-3. Cependant, les constructions existantes implantées sur le fond de parcelle pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 3 m.

Secteurs UAb et UAc

Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait des limites latérales. Lorsqu'elles s'implantent en retrait, les constructions doivent respecter les dispositions figurant au 7-3.

.

Sur les limites formant fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant les dispositions prévues au 7-3. Cependant, les constructions existantes implantées sur le fond de parcelle pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 m.

Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

Secteur UAm et UAr

Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait des limites latérales. Lorsqu'elles s'implantent en retrait, les constructions doivent respecter les dispositions figurant au 7-3.

Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

En **UAr**, les constructions situées en limite séparative avec la Roseraie, devront s'implanter à au moins 6 m de la limite.

Pour tous les secteurs

Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 m, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite d'une hauteur de 6 m.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales pourront n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

7-2 Implantation des constructions sur la limite séparative

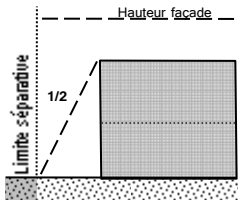
En limite séparative, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 15 m.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7- 3 Modalités de calcul du retrait

➲ Façades implantées en retrait des limites séparatives

Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

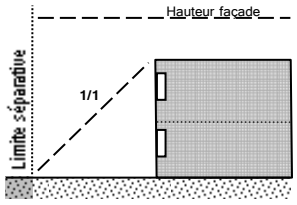


Façade sans vue directe

Le retrait sera au minimum de 2,50 m par rapport à la limite séparative. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants implantés à moins de 2,50 m, il pourra être réduit dans les conditions suivantes :

- La longueur de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à la longueur existante ;
- La longueur totale de la façade pignon n'excèdera pas celle définie à l'article 7-2 ;
- La hauteur façade de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à celle de l'existant, dans une limite de 5 m.

Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. En présence d'une convention résultant d'un contrat de cour commune, ce même gabarit se calcule à partir de la limite de la servitude en vis-à-vis.

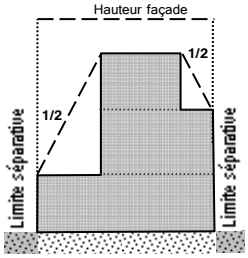


Façade avec vues directes

La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 6 m en UAa et 8 m en UAb, UAm et UAr.

➲ En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative

Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.



Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 6 m en UAa et 8 m en UAb, UAm et UAr.

➲ Pour les terrasses et les balcons

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.

➲ Définition de la vue directe

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;

- les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- 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 ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

7-4 Les constructions de petit gabarit

Les constructions de petit gabarit, type abri de jardin, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait sans règle de recul minimum, à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- que leur hauteur ne dépasse pas 2,5 m,
- que leur surface ne dépasse pas 12 m² d'emprise au sol.

7-5 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

8-1 Règle générale

L'édification de constructions non contiguës doit respecter les règles suivantes :

Si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance entre les façades, au droit des vues directes, doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de :

- 6 mètres en **UAa, UAc** et **UAr**
- 8 mètres en **UAb**
- 6 m pour l'activité et 8 m pour les logements en **UAm**

Dans le cas contraire, cette distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2,5 mètres.

8-2 Les constructions de petit gabarit

Les dispositions figurant au 8-1 ne s'imposent pas entre la construction principale à usage d'habitation et les constructions de petit gabarit et entre ces deux types de constructions.

8-3 Pour les façades en vis à vis d'un même bâtiment

Celles-ci devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée au droit de la façade concernée, sans pouvoir être inférieure à 6 m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ne comportant qu'un seul logement.

8-4 Exceptions

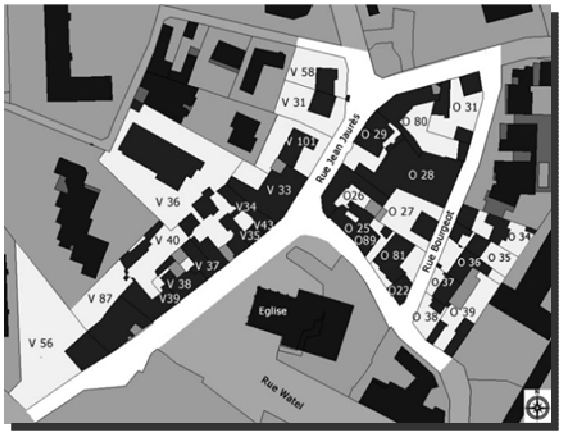
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

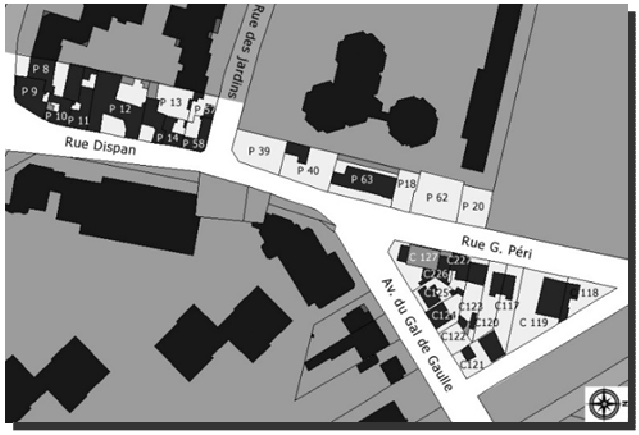
ARTICLE UA 9	L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale

Secteur UAa et UAb

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à	**60 %**
Pour permettre l'implantation, en rez-de-chaussée, **de commerces ou d'activités artisanales** l'emprise au sol pourra être portée à :	**80 %** en RDC (ce surplus sera affecté au commerce ou à l'activité)
Toutefois, pour les parcelles identifiées aux plans ci dessous, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :	**80 %** **100 %** en RDC, en cas de commerce ou d'activité artisanale (ce surplus sera affecté au commerce ou à l'activité)





Secteur UAc

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à	**70 %**
Pour permettre l'implantation, en rez-de-chaussée, **de commerces ou d'activités artisanales** l'emprise au sol pourra être portée à :	**100 %** en RDC (ce surplus sera affecté au commerce ou à l'activité)

Secteur UAm et UAr

Il n'est pas fixé de règle.

9-2 Cas particuliers

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de modifications sans augmentation de leur emprise.

9-3 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 | LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au-dessus du fini de la terrasse (acrotères…).
Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

10-2 Hauteur maximale des constructions

Secteur UAa

Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur : **9 m** en façade, **12 m** au faîtage

Toutefois, pour les parcelles identifiées au plan ci contre, la hauteur maximale des constructions dans cette bande de 20 m est de : **9 m** en façade, **10 m** au faîtage

Au-delà de cette bande : **3 m** en façade, **6 m** au faîtage

Secteur UAb

Règle générale : **15 m** au faîtage

Pour les constructions sur les rues Dispan et Chevreul : **12 m** au faîtage

Secteur UAc

Règle générale : **15 m** au faîtage

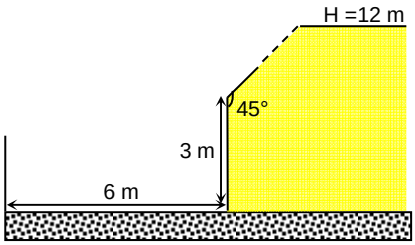
A l'intérieur des emprises identifiées sur le plan de zonage en tant que secteur de hauteur spécifique, la hauteur maximale des constructions est fixée à : 18 mètres

Secteur UAr

Les constructions nouvelles ne pourront excéder une **hauteur plafond de 12m**, cette hauteur pouvant être modulée de **plus ou moins 3m**, pour permettre une harmonisation avec les bâtiments voisins existants ; dans tous les cas la hauteur plafond ainsi autorisée ne pourra excéder 15 m.

Pour les terrains situés en limite avec la Roseraie, la hauteur maximale des constructions en vis à vis de cette limite doit s'inscrire dans un gabarit délimité parallèlement à la limite par :

- Une verticale d'une hauteur de 3 m située à 6 m de la limite séparative
- Une oblique à 45°
- Une ligne horizontale plafond de 12 mètres



Secteur UAm

Règle générale : **18 m** au faîtage

10-3 Règles particulières

En cas de restauration d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE UA 11	L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

Zones UA centre-ville à l'exception du secteur UA du marché (UAm) :
L'architecture des nouvelles constructions doit s'inspirer très étroitement de l'architecture traditionnelle caractéristique des constructions anciennes.
Lorsque qu'un parti architectural plus contemporain est envisagé, il ne peut être autorisé que dans la mesure où il s'insère parfaitement dans son environnement proche.

➲ **Pour les constructions existantes**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation.

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des travaux de ravalement, de réhabilitation.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

Toutes les extensions de bâtiment doivent respecter l'architecture de la construction d'origine.

Un traitement architectural contemporain des extensions ne peut être envisagé que dans la mesure où le parti architectural retenu contribue à une mise en valeur de la construction existante et s'insère harmonieusement dans l'environnement.

Pour les maisons jumelles, de manière générale, on veillera à assurer l'harmonie d'origine entre les deux parties de l'édifice.

11-2 Les ensembles urbains identifiés

Les ensembles urbains identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés afin d'éviter de rompre l'unité de l'ensemble ou la dénaturation d'un des bâtiments, sauf impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

11-3 Le corps du bâtiment

11-3-1 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées et antennes relais, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Les fenêtres de toit devront respecter l'architecture du bâtiment et la proportion des baies de façade et faire l'objet d'une pose encastrée.

➲ **Pour les constructions existantes**

Le type de toiture d'origine sera, de préférence, préservé

11-3-2 Les façades

Pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres, implantée à moins de 10 mètres de l'alignement, il est exigé sur cette façade, au moins une percée visuelle formant séquence. Cette percée doit être réalisée en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- une hauteur d'au moins un niveau
- une largeur de minimum 5 mètres

Dans le cas d'un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 m.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Secteur UAa et UAb

➲ **Pour les constructions existantes**

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

11-3-3 les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-3-4 Les percements sur les constructions existantes

Les percements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rythmes des façades. Le remplacement des occultants doit se faire dans le respect de l'existant.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

11-4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

11-5 Les éléments décoratifs

11-5-1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.

11-5-2 Les volets roulants

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction.

11-6 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité. Un traitement de ces dernières afin de garantir une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune est recommandé.

➲ **Pour les clôtures existantes**

Les murs en pierre existants seront préservés dans la mesure du possible. Quelques percements pourront y être réalisés.

11-6-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement.

Les clôtures peuvent comporter :

- un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- la partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres.

La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale.

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin. Toutefois, lorsque la différence de niveau existante entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,5 m à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

➲ **Pour les équipements publics**

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

ARTICLE UA 12	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NB : Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant :

1 place par tranche de 100m² jusqu'à 200m² puis 1 place par tranche de 50 m² au-delà de 200 m².

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 5 et plus. Dans ce cas, il doit être crée au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

➲ **Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques**

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.
Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➲ **Locaux de rangement de cycles**

Dans tous les types de construction 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.

Règle :

- 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.

➲ **Aménagement et/ou extension d'une construction existante**

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

➲ **Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs…)**

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante

➲ **Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques**

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➲ **Locaux de rangement de cycles :**

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher et espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12-3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher	Il n'est pas fixé de règle
Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Locaux de rangement de cycles :
La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente	Il n'est pas fixé de règle
Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente	Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres 1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc…

Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-5 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 et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

➲ **Locaux de rangement de cycles :**

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

12-6 Pour les autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-7 Changements de destinations

En zone UAa, sont exonérés de places de stationnement, les locaux existants à usage de bureaux et d'activités faisant l'objet d'un changement de destination et dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre		
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m	Largeur : 2,30 m Longueur : 5 m	Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 m Longueur : 7 m

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leur accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50 m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées sont autorisées à condition que les deux places concernées (place commandée et place permettant d'y accéder) appartiennent au même logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions du code de l'urbanisme, précisées dans les dispositions générales du règlement.

ARTICLE UA 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Règles générales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent conserver la perméabilité des sols et être traitées en espaces verts de pleine terre sur au moins 50% de leur superficie. Cette disposition ne s'applique pas en UAm et UAr.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au-delà, un aménagement paysager devra être proposé.

13-2 Dispositions particulières

Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de la Vanne doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 13 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.
Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de Rungis doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 30 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.

13-3 Espaces faisant l'objet d'une protection particulière

Sont protégés au titre de l'article L. 113-1 les arbres suivants :

- Square Elmelik : un arbre de Judée

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme. Ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article aL. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles à l'exception des constructions de petit gabarit destinées aux abris de jardin, ces espaces doivent être maintenues en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE I *ZONES URBAINES*

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE

UB

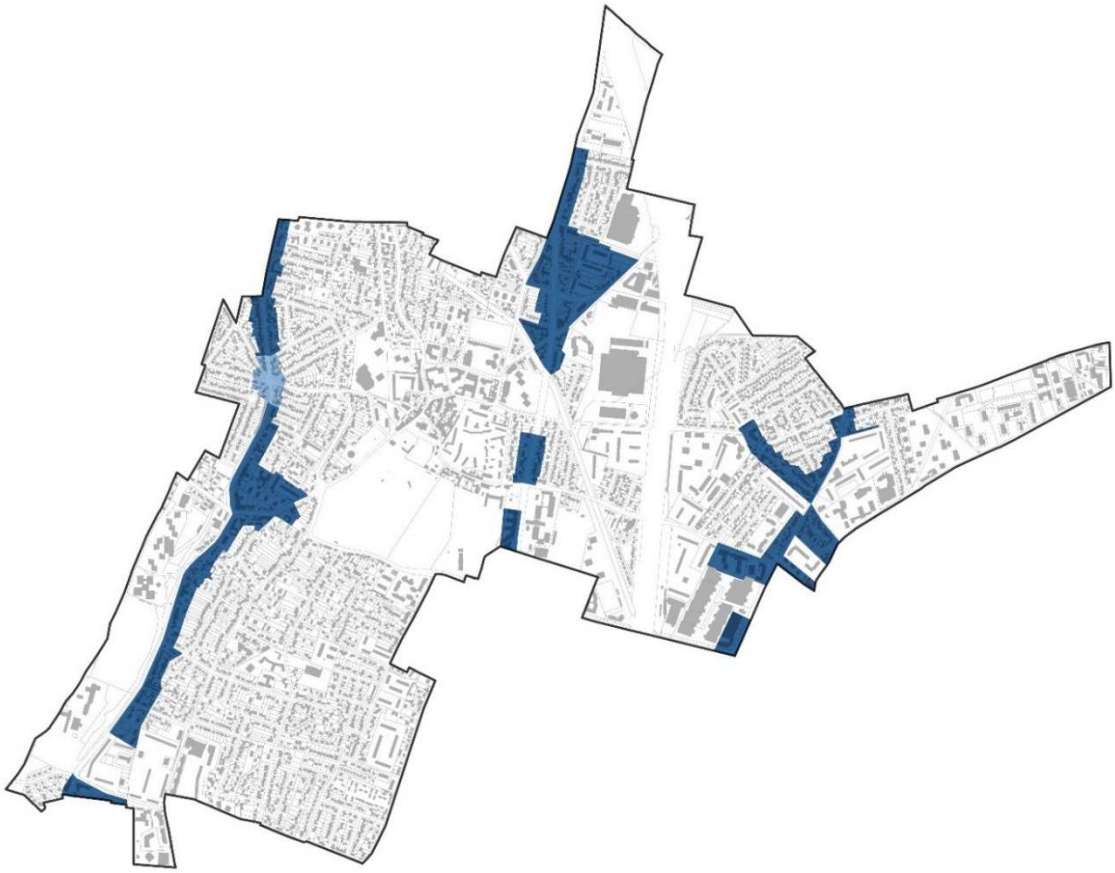
Cette zone correspond aux secteurs de **grands axes**.
Elle comporte 2 sous zonages afin de tenir compte à la fois des spécificités aux abords des grands axes et du carrefour du petit Robinson

UBa **Les grands axes**

UBb **Le carrefour du Petit Robinson**

Caractéristiques de la zone

La zone « grands axes » a pour vocation de mettre en valeur les voies structurantes de la commune. Elle favorise la constitution d'un front bâti et la mixité des fonctions. Elle permet également l'évolution du tissu existant.



ARTICLE UB 1	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôts sauf celles prévues à l'article UB 2,
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article UB 2,
- Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les campings, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

ARTICLE UB 2	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger en application des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions suivantes s'imposent : 50% minimum de la surface de plancher doit être destinée à un usage commercial pour les locaux en rez-de-chaussée implantés à l'alignement actuel ou futur sur rue.

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
    a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
    b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 300 m² d'emprise au sol et qu'elles soient liées aux activités commerciales ou artisanales.

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, est interdite la démolition des immeubles qui contribuent à l'intérêt esthétique ou historique du quartier ou du site et qui sont identifiés au plan de zonage comme « édifices à préserver ».

Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

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

3-1 Dispositions générales

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 3,5 m. Dans le cas contraire, seule l'amélioration de l'habitat pourra être autorisée.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

La largeur maximale de l'accès est de 4 m.

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

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3-3 Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse sont interdites.

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

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

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

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

➲ Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

➲ Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

➲ Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débourbage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

➲ Écoulement des eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

➲ En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées. Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble …)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE UB 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UB 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 Règles générales

Secteur UBa

La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 5 mètres comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).

Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement.

Secteur UBb

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie), ou en retrait de minimum 2 mètres.

Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement.

➲ **Pour les sentiers et les voies nouvelles**

Sur les sentiers et les voies nouvelles, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 4 et 30 mètres comptée à partir de l'alignement.

NB : Sont admis dans la marge de recul, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements.

6-2 Pour les constructions de petit gabarit (cf. définitions)

Sont admises, au-delà d'une bande de 5 m, comptée à partir de l'alignement, les constructions de petit gabarit, à condition que l'on implante seulement 2 constructions de ce type maximum par unité foncière.

6-3 Constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles générales

A l'intérieur de la marge de recul, seul le rehaussement des constructions existantes, pourra être autorisé, dans les conditions prévues par le présent règlement.

Les constructions existantes dont la façade est implantée entièrement ou partiellement au-delà d'une bande de 5 m et dont l'extension ne respecte pas les règles générales, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat, sans toutefois s'étendre au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement.

Les constructions existantes édifiées, en totalité, au-delà de la bande des 30 m, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat.

➲ **Pour les sentiers et les voies nouvelles**

A l'intérieur de la marge de recul, seul le rehaussement des constructions existantes, pourra être autorisé, dans les conditions prévues par le présent règlement.

Les constructions existantes édifiées, en totalité, au-delà de la bande des 30 m, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat.

6-4 Dispositions particulières

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de la Vanne, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 13 mètres de cette limite,

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de Rungis, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 30 mètres de cette limite.

Toutefois, les constructions existantes, édifiées dans cette marge, pourront faire l'objet de modifications, à condition que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée.
En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

6-5 Terrains à l'angle de deux voies

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 3m de longueur ; cette dimension sera portée à 5m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

6-6 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

ARTICLE UB 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

➲ **Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement**

La façade sur rue des constructions devra s'implanter de limite en limite. Cependant, pour les terrains dont la largeur au droit de cette façade est supérieure à 12 m, un retrait pourra être autorisé, selon les dispositions prévues au 7-3.

Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

➲ **Dans une bande de 20 à 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ainsi que sur les limites formant fond de parcelle**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant les dispositions prévues au 7-3.

Cependant, les constructions existantes implantées en limite pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 m.

➲ **Cas de figure particuliers**

- Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 m, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite d'une hauteur de 6 m.

- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales pourront n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions.

7-2 Implantation des constructions sur la limite séparative

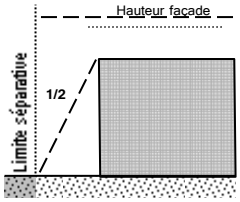
En limite séparative, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 15 m.

Pour les sentiers et les voies nouvelles cette longueur ne peut excéder 13 m.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7- 3 Modalités de calcul du retrait

➲ **Façades implantées en retrait des limites séparatives**

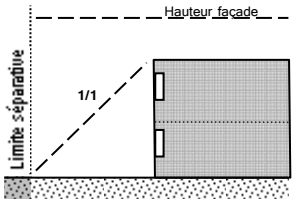


Façade sans vue directe

Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Le retrait sera au minimum de 2,50 m par rapport à la limite séparative. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants implantés à moins de 2,50 m, il pourra être réduit dans les conditions suivantes :

- La longueur de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à la longueur existante ;
- La longueur totale de la façade pignon n'excèdera pas celle définie à l'article 7-2 ;
- La hauteur façade de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à celle de l'existant, dans une limite de 5 m.



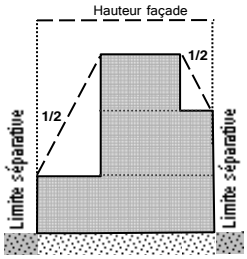
Façade avec vues directes

Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

En présence d'une convention résultant d'un contrat de cour commune, ce même gabarit se calcule à partir de la limite de la servitude en vis-à-vis.

La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 8 m.

➲ **En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative**



Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 8 m.

➲ **Pour les terrasses et les balcons**

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.

➲ **Définition de la vue directe**

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- 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 ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

7-4 Les constructions de petit gabarit

Les constructions de petit gabarit, type abri de jardin, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait sans règle de recul minimum, à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- que leur hauteur ne dépasse pas 2,5 m,
- que leur surface ne dépasse pas 12 m² de l'emprise au sol.

7-5 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

7-6 Dispositions particulières

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

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

8-1 Règle générale

L'édification de constructions non contiguës doit respecter les règles suivantes :

- Si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance entre les façades, au droit des vues directes, doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8 mètres.
- Dans le cas contraire, cette distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2,5 mètres.

8-2 Les constructions de petit gabarit

Les dispositions figurant au 8-1 ne s'imposent pas entre la construction principale à usage d'habitation et les constructions de petit gabarit et entre ces deux types de constructions.

8-3 Pour les façades en vis à vis d'un même bâtiment

Les façades d'une même construction devront respecter les retraits définis à l'article 8-1.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions ne comportant qu'un seul logement.

8-4 Exceptions

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

8-5 Dispositions particulières

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UB 9 | L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règles générales

Secteur UBa

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à	**50 %**
Pour permettre l'implantation, en rez-de-chaussée de commerce ou d'activité artisanale, l'emprise au sol pourra être portée à :	**70 %** en rez-de-chaussée (ce surplus sera affecté au commerce ou à l'activité)

Secteur UBb

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à	**80 %**
Pour permettre l'implantation, en rez-de-chaussée de commerce ou d'activité artisanale, l'emprise au sol pourra être portée à :	**100 %** en rez-de-chaussée (ce surplus sera affecté au commerce ou à l'activité)

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de de modifications sans augmentation de leur emprise.

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9-2 Règles particulières

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UB 10 | LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au dessus du fini de la terrasse (acrotères,…).

Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès aux terrasses, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

10-2 Hauteur maximale des constructions

Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement	**13 m** au faîtage
Au-delà de cette bande	**10 m** au faîtage

10-3 Terrains à l'angle de deux voies

La bande de 20 m, définie à l'article 10-2, sera calculée par rapport à l'alignement de la voie la plus large

10-4 Règles particulières

En cas de restauration d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE UB 11	L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

➲ **Pour les constructions existantes**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Pour les maisons jumelles, de manière générale, on veillera à assurer l'harmonie d'origine entre les deux parties de l'édifice.

11-2 Les ensembles urbains identifiés

Les ensembles urbains identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés afin d'éviter de rompre l'unité de l'ensemble ou la dénaturation d'un des bâtiments, sauf impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

11-3 Le corps du bâtiment

11-3-1 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Les fenêtres de toit devront respecter l'architecture du bâtiment et la proportion des baies de façade et faire l'objet d'une pose encastrée.

➲ **Pour les constructions existantes**

Le type de toiture d'origine sera, de préférence, préservé.

11-3-2 Les façades

Pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres, implantée à moins de 10 mètres de l'alignement, il est exigé sur cette façade, au moins une percée visuelle formant séquence. Cette percée doit être réalisée en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- une hauteur d'au moins 5 mètres.
- une largeur de minimum 5 mètres

Dans le cas d'un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 m.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

➲ **Pour les constructions existantes**

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

11-3-3 les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-3-4 Les percements sur les constructions existantes

Les percements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rythmes des façades. Le remplacement des occultants doit se faire dans le respect de l'existant.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

11-4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

11-5 Les éléments décoratifs

11-5-1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.

11-5-2 Les volets roulants

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction.

11-6 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

➲ **Pour les clôtures existantes**

Les murs en pierre existants seront préservés dans la mesure du possible. Quelques percements pourront y être réalisés.

11-6-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement.

Les clôtures peuvent comporter :

- un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- la partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres.

La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale.

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel.

Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin.

Toutefois, lorsque la différence de niveau existante entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,5 m à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

➲ **Pour les équipements publics**

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

ARTICLE UB 12	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NB: Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant :

1 place par tranche de 100m² jusqu'à 200m² puis 1 place par tranche de 50 m² au-delà de 200 m².

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 5 et plus. Dans ce cas, il doit être crée au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

➲ **Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques**

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.
Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➲ **Locaux de rangement de cycles**

Dans tous les types de construction 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.

Règle :

- 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.

➲ **Aménagement et/ou extension d'une construction existante**

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

➲ **Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs,…)**

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante

➲ **Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques**

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➲ **Locaux de rangement de cycles :**

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher et espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12-3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher	Il n'est pas fixé de règle
Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Locaux de rangement de cycles :
La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente	Il n'est pas fixé de règle
Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente	Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres 1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc…

Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15% de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15 % de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-6 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 et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

- **Locaux de rangement de cycles :**

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

12-7 Pour les autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre		
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m	Largeur : 2,30 m Longueur : 5 m	Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 m Longueur : 7 m

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leur accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50 m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées sont autorisées à condition que les deux places concernées (place commandée et place permettant d'y accéder) appartiennent au même logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions du code de l'urbanisme, précisées dans les dispositions générales du règlement.

ARTICLE UB 13	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Règles générales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Secteur UBa

Les espaces verts devront occuper au minimum 30 % de la superficie du terrain. La moitié de ces espaces verts devra être traitée en pleine terre.

Secteur UBb

Il n'est pas fixé de règle.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au-delà, un aménagement paysager devra être proposé.

13-2 Dispositions particulières

Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de la Vanne doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 13 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.
Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de Rungis doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 30 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.

13-3 Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE I *ZONES URBAINES*

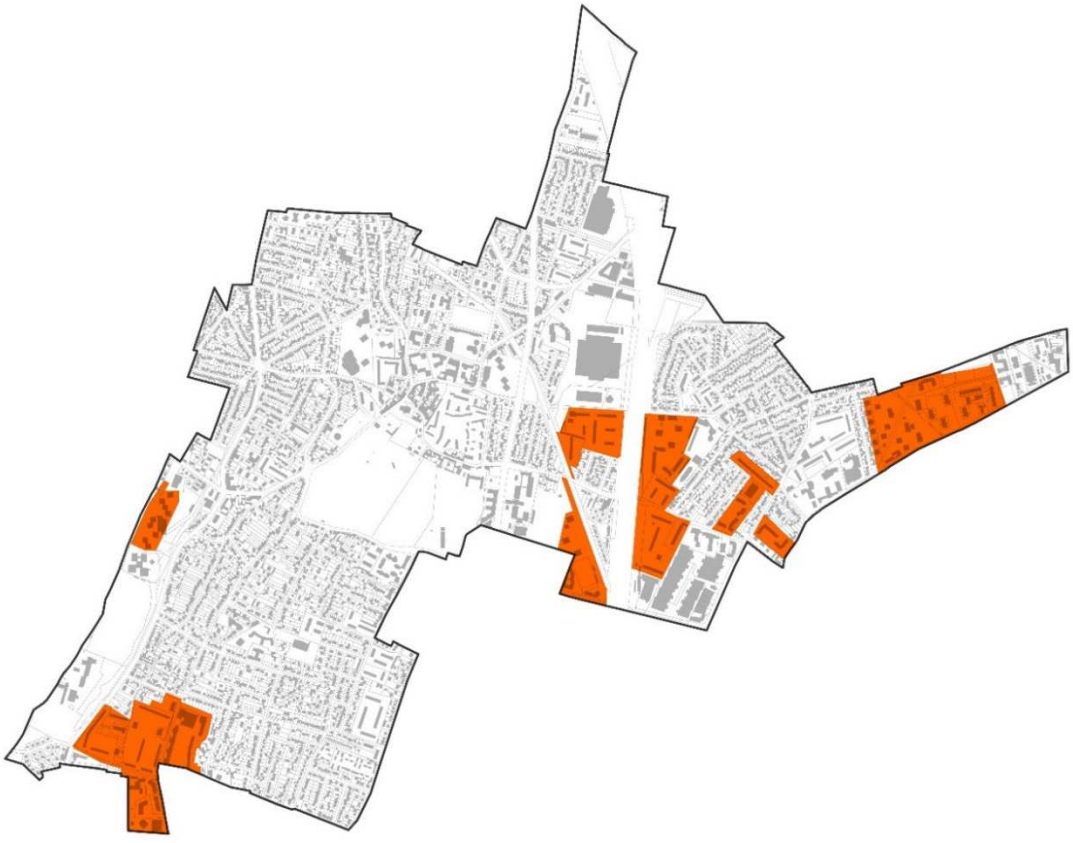
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE

UC

Cette zone correspond aux secteurs d'**habitat collectif**

Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone qui comporte les principales entités d'habitat collectif, y sont également admises les activités compatibles avec la destination dominante d'habitation. Cette zone est constituée de bâtiments relativement hauts construits en ordre discontinu avec de grands espaces libres accessibles.



ARTICLE UC 1	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôts sauf celles prévues à l'article UC 2,
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration, sauf celles prévues à l'article UC 2,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les campings, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

ARTICLE UC 2	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 300 m² d'emprise au sol et qu'elles soient liées aux activités commerciales ou artisanales.
- Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

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

3-1 Dispositions générales

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 3,5 m. Dans le cas contraire, seule l'amélioration de l'habitat pourra être autorisée.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, d'autres accès pourront être autorisés pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

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

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3-3 Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

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

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.
Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

➲ Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

➲ Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

➲ Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débourbage-deshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

➲ **Écoulement des eaux pluviales**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales.

Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

➲ **En l'absence de réseau d'assainissement collectif**

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble …)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE UC 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UC 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 Règles générales

Les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).

NB : Sont admis dans la marge de recul de 2 m, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements.

6-2 Constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles générales

A l'intérieur de la marge de recul, seul le rehaussement des constructions existantes, pourra être autorisé, dans les conditions prévues par le présent règlement.

6-3 Dispositions particulières

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de la Vanne, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 13 mètres de cette limite.

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de Rungis, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 30 mètres de cette limite.

Toutefois, les constructions existantes édifiées dans cette marge, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat, à condition que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée.

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

6-4 Terrains à l'angle de deux voies

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 3m de longueur ; cette dimension sera portée à 5m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

6-5 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

ARTICLE UC 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales et formant fond de parcelle, en respectant les dispositions prévues au 7-3.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7-2 Constructions existantes implantées sur la limite séparative

En limite séparative, la longueur de chacun des pignons ne pourra excéder 15 m.

7- 3 Modalités de calcul du retrait

Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Le retrait sera au minimum de 2,50 m par rapport à la limite séparative.

Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. En présence d'une convention résultant d'un contrat de cour commune, ce même gabarit se calcule à partir de la limite de la servitude en vis-à-vis.

La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 8 m.

➲ **Pour les terrasses et les balcons**

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.

➲ **Définition de la vue directe**

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches 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 ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

7-4 Les constructions de petit gabarit

Les constructions de petit gabarit, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait sans règle de recul minimum, à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- que leur hauteur ne dépasse pas 2,5 m,
- que leur surface ne dépasse pas 12 m² d'emprise au sol.

7-5 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

7-6 Dispositions particulières

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

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

8-1 Règles générales

L'édification de constructions non contiguës doit respecter les règles suivantes :

- Si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance entre les façades, au droit des vues directes, doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8 mètres.
- Dans le cas contraire, cette distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2,5 mètres.

8-2 Les constructions de petit gabarit

Les dispositions figurant au 8-1 ne s'imposent pas entre la construction principale à usage d'habitation et les constructions de petit gabarit et entre ces deux types de constructions.

8-3 Pour les façades en vis à vis d'un même bâtiment

Les façades d'une même construction devront respecter les retraits définis à l'article 8-1

8-4 Sur la rue Jules Ferry

Dans une bande de 90 mètres comptée à partir de l'alignement sur la rue Jules Ferry, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au minimum de 8 m.

8-5 Exceptions

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

8-6 Dispositions particulières

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UC 9	L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règles générales

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30 %**

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration sans augmentation de leur emprise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9-2 Dispositions particulières

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UC 10	LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au dessus du fini de la terrasse (acrotères,…).

Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

10-2 Hauteur maximale des constructions

Hauteur façade	**12 m**
Hauteur faîtage	**15 m**

10-3 Règles particulières

En cas de restauration d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux. Toutefois, pour le secteur de la Vallée aux Renards, conformément aux dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation, une surélévation correspondant à deux étages et plafonnées à 18m, est autorisée dans le cadre de travaux de mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UC 11	L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

➲ **Pour les constructions existantes**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
Pour les maisons jumelles, de manière générale, on veillera à assurer l'harmonie d'origine entre les deux parties de l'édifice.

11-2 Les ensembles urbains identifiés

Les ensembles urbains identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés afin d'éviter de rompre l'unité de l'ensemble ou la dénaturation d'un des bâtiments, sauf impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

11-3 Le corps du bâtiment

11-3-1 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Les fenêtres de toit devront respecter l'architecture du bâtiment et la proportion des baies de façade et faire l'objet d'une pose encastrée.

➲ **Pour les constructions existantes**

Le type de toiture d'origine sera, de préférence, préservé.

11-3-2 Les façades

Pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres, implantée à moins de 10 mètres de l'alignement, il est exigé sur cette façade, au moins une percée visuelle formant séquence. Cette percée doit être réalisée en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- une hauteur d'au moins 5 mètres
- une largeur de minimum 5 mètres

Dans le cas d'un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 m.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

➲ **Pour les constructions existantes**

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

11-3-3 les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-3-4 Les percements sur les constructions existantes

Les percements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rythmes des façades. Le remplacement des occultants doit se faire dans le respect de l'existant.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

11-4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

11-5 Les éléments décoratifs

11-5-1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.

11-5-2 Les volets roulants

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction.

11-6 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

➲ **Pour les clôtures existantes**

Les murs en pierre existants seront préservés dans la mesure du possible. Quelques percements pourront y être réalisés.

11-6-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement.

Les clôtures peuvent comporter :

- un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- la partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres.

La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale.

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin. Toutefois, lorsque la différence de niveau existante entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,5 m à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

➲ **Pour les équipements publics**

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

ARTICLE UC 12	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NB: Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant :

1 place par tranche de 100m² jusqu'à 200m² puis 1 place par tranche de 50 m² au-delà de 200 m².

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 5 et plus. Dans ce cas, il doit être crée au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Toutefois, dans les secteurs situés dans un rayon de 500m de la station « domaine de Chérioux » de la ligne T7, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

➲ **Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques**

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.
Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➲ **Locaux de rangement de cycles**

Dans tous les types de construction 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.

Règle :

- 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.

➲ **Aménagement et/ou extension d'une construction existante**

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

➲ **Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs,…)**

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :
- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante

➲ **Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques**

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➲ **Locaux de rangement de cycles :**

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher et espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12-3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher	Il n'est pas fixé de règle

Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Locaux de rangement de cycles :
La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente	Il n'est pas fixé de règle
Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente	Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres 1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc…

Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15% de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15 % de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-6 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 et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

- **Locaux de rangement de cycles :**

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

12-7 Pour les autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre		
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m	Largeur : 2,30 m Longueur : 5 m	Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 m Longueur : 7 m

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leur accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50 m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées sont autorisées à condition que les deux places concernées (place commandée et place permettant d'y accéder) appartiennent au même logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions du code de l'urbanisme, précisées dans les dispositions générales du règlement.

ARTICLE UC 13	**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

13-1 Règles générales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les espaces verts devront occuper au minimum 40 % de la superficie du terrain. La moitié de ces espaces verts devra être traitée en pleine terre.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au delà, un aménagement paysager devra être proposé.

13-2 Dispositions particulières

Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de la Vanne doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 13 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.
Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de Rungis doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 30 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.

13-3 Espaces faisant l'objet d'une protection particulière

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.
Ces espaces sont inconstructibles à l'exception des constructions de petit gabarit destinées aux abris de jardin, ces espaces doivent être maintenues en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 14	**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE

UD

Cette zone correspond aux secteurs à dominante pavillonnaire. Elle comporte 2 sous zonages afin de tenir compte de la topographie de la commune.

UDa Zone à faible volumétrie du plateau et du fond de vallée de la Bièvre

UDb Zone à faible volumétrie du coteau

Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat individuel où sont admis les petits immeubles collectifs d'habitation et les activités compatibles avec les caractéristiques de la zone.

ARTICLE UD 1	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat sauf celles prévues à l'article UD2,
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration, sauf celles prévues à l'article UD 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les campings, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

ARTICLE UD 2	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 200 m² d'emprise au sol et dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, est interdite la démolition des immeubles qui contribuent à l'intérêt esthétique ou historique du quartier ou du site et qui sont identifiés au plan de zonage comme « édifices à préserver ».

Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

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

3-1 Dispositions générales

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 3,5 m. Dans le cas contraire, seule l'amélioration de l'habitat pourra être autorisée.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

La largeur maximale de l'accès est de 4 m.

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

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3-3 Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse sont interdites.

.

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

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

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

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

- **Raccordement au réseau**

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

➲ **Type de réseaux**

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

➲ **Écoulement des eaux usées**

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débourbage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

➲ **Écoulement des eaux pluviales**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

➲ **En l'absence de réseau d'assainissement collectif**

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble …)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE UD 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UD 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 Règles générales

Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 6 m et 30 m, comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).

Cependant la moitié au plus du linéaire de façade sur rue des constructions pourra être édifiée à au moins 5m de l'alignement. (Exemple : pour 12m de façade linéaire, 6m devront être implantés à 6 m et 6m pourront être implantés à 5m).

De plus, pour les terrains dont la profondeur est inférieure ou égale à 22m, ce retrait pourra être réduit à 4m minimum

Sur la rue des Toudouze, la façade des constructions s'implantera dans une bande comprise entre 4 et 5 m.

NB : Sont admis dans la marge de recul de 6m, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements.

6-2 Pour les constructions de petit gabarit (cf. définitions)

Seules sont admises, au-delà de la bande de 30 mètres, les constructions de petit gabarit, à condition que l'on implante seulement 2 constructions de ce type maximum par unité foncière.

6-3 Constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles générales

A l'intérieur de la marge de recul, seul le rehaussement des constructions existantes, pourra être autorisé, dans les conditions prévues par le présent règlement.

Les constructions existantes édifiées au-delà de la bande des 30 m, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat.

6-4 Dispositions particulières

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de la Vanne ou la Bièvre, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite respectivement à moins de 13 mètres et 10 mètres de cette limite.

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de Rungis, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 30 mètres de cette limite.

Toutefois, les constructions existantes, édifiées dans cette marge, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat, à condition que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée.

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots..

6-5 Terrains à l'angle de deux voies

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 3m de longueur ; cette dimension sera portée à 5m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

6-6 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

ARTICLE UD 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

➲ **Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement**

- si la largeur du terrain au droit de la façade de la construction est inférieure ou égale à 12m, les constructions s'implantent de limite en limite ou sur l'une des limites (un seul retrait autorisé).

  Cependant, l'extension des constructions existantes, implantées en retrait des limites séparatives, est autorisée dans le respect des dispositions prévues à l'article 7-3.

- si la largeur du terrain au droit de la façade de la construction est supérieure à 12m, les constructions s'implantent en retrait ou sur une des limites séparatives latérale, en respectant les dispositions prévues au 7-3.

Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

➲ **Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ainsi que sur la limite formant fond de parcelle**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant les dispositions prévues au 7-3. Cependant, les constructions existantes implantées en limite pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 m.

➲ **Cas de figure particuliers**

- Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 m, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite d'une hauteur de façade de 6 m.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales pourront n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions.

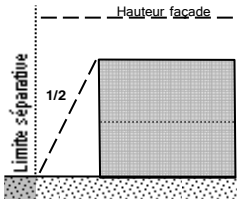
7-2 Implantation des constructions sur la limite séparative

En limite séparative, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 13 m.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7- 3 Modalités de calcul du retrait

➲ **Façades implantées en retrait des limites séparatives**

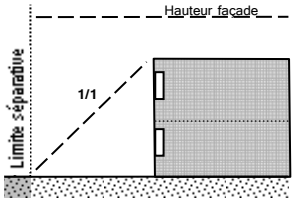


Façade sans vue directe

Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Le retrait sera au minimum de 2,50 m par rapport à la limite séparative. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants implantés à moins de 2,50 m, il pourra être réduit dans les conditions suivantes :

- La longueur de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à la longueur existante ;
- La longueur totale de la façade pignon n'excèdera pas celle définie à l'article 7-2 ;
- La hauteur façade de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à celle de l'existant, dans une limite de 5 m.

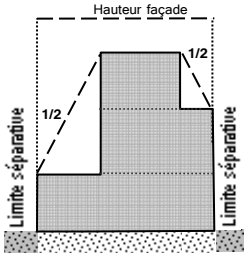


Façade avec vues directes

Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. En présence d'une convention résultant d'un contrat de cour commune, ce même gabarit se calcule à partir de la limite de la servitude en vis-à-vis.

La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 8 m.

➲ **En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative**



Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 8 m.

➲ **Pour les terrasses et les balcons**

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.

➲ **Définition de la vue directe**

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- 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 ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

7-4 Les constructions de petit gabarit

Les constructions de petit gabarit, type abri de jardin, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait sans règle de recul minimum, à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- que leur hauteur ne dépasse pas 2,5 m,
- que leur surface ne dépasse pas 12 m² d'emprise au sol.

7-5 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

7-6 Dispositions particulières

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

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

8-1 Règles générales

L'édification de constructions non contiguës doit respecter les règles suivantes :

- Si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance entre les façades, au droit des vues directes, doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8 mètres.
- Dans le cas contraire, cette distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2,5 mètres.

8-2 Les constructions de petit gabarit

Les dispositions figurant au 8-1 ne s'imposent pas entre la construction principale à usage d'habitation et les constructions de petit gabarit et entre ces deux types de constructions.

8-3 Pour les façades en vis à vis d'un même bâtiment

Celles-ci devront respecter un retrait d'au moins 5 m.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions ne comportant qu'un seul logement.

8-4 Exceptions

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

8-5 Dispositions particulières

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UD 9 | L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règles générales

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à :

UDa		**40 %**
UDb	Pour les unités foncières inférieures ou égales à 300m²	**40 %**
	Pour les unités foncières supérieures à 300 m²	**30 %**

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de de modifications sans augmentation de leur emprise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9-2 Dispositions particulières

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UD 10 | LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au-dessus du fini de la terrasse (acrotères,…).

Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

10-2 Hauteur maximale des constructions

Hauteur façade ou de l'acrotère	**7 m**
Hauteur faîtage	**10 m**

10-3 Règles particulières

En cas de restauration d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE UD 11	L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Dispositions générales

Les quartiers pavillonnaires se caractérisent très majoritairement par la présence de maisons individuelles avec des toitures à pente. Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent veiller à s'insérer harmonieusement dans cet environnement. La volumétrie, les caractéristiques des toitures, l'organisation des façades (localisation, taille des ouvertures) doivent être conçues en conséquence. Une attention toute particulière doit être portée au traitement de la façade et de la volumétrie de la construction en vis-à-vis de la rue qui doit garantir, notamment par l'utilisation à titre principal de toitures à pentes, la préservation d'une unité et de l'identité du quartier. Une façade aveugle sur rue ne peut être admise.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

➲ **Pour les constructions existantes**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine

Les extensions réalisées côté jardin peuvent avoir un traitement architectural contemporain. Ce dernier peut également se retourner sur le pignon dans la mesure où la partie en vis à vis de la rue conserve un aspect principal avec une toiture à pente.

Pour les maisons jumelles, de manière générale, on veillera à assurer l'harmonie d'origine entre les deux parties de l'édifice.

11-2 Les ensembles urbains identifiés

Les ensembles urbains identifiés au plan de zonage au titre de l'articleL. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés afin d'éviter de rompre l'unité de l'ensemble ou la dénaturation d'un des bâtiments, sauf impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

11-3 Le corps du bâtiment

11-3-1 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec les constructions environnantes.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Les fenêtres de toit devront respecter l'architecture du bâtiment et la proportion des baies de façade et faire l'objet d'une pose encastrée.

➲ **Pour les constructions existantes**

Le type de toiture d'origine sera, de préférence, préservé.

11-3-2 Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

➲ **Pour les constructions existantes**

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

11-3-3 les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-3-4 Les percements sur les constructions existantes

Les percements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rythmes des façades. Le remplacement des occultants doit se faire dans le respect de l'existant.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

11-4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

11-5 Les éléments décoratifs

11-5-1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.

11-5-2 Les volets roulants

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction.

11-6 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

➲ **Pour les clôtures existantes**

Les murs en pierre existants seront préservés dans la mesure du possible. Quelques percements pourront y être réalisés.

11-6-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement.

Les clôtures peuvent comporter :

- un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- la partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres .

La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale.

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin. Toutefois, lorsque la différence de niveau existante entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront êtres autorisées dans la limite de 1,5 m à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

➲ **Pour les équipements publics**

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

ARTICLE UD 12	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NB: Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant :

1 place par tranche de 100m² jusqu'à 200m² puis 1 place par tranche de 50 m² au-delà de 200 m².

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 5 et plus. Dans ce cas, il doit être crée au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

➲ **Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques**

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.
Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➲ **Locaux de rangement de cycles**

Dans tous les types de construction 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.

Règle :

- 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.

➲ **Aménagement et/ou extension d'une construction existante**

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

➲ **Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs…)**

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante

➲ **Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques**

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➲ **Locaux de rangement de cycles :**

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher et espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12-3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher	Il n'est pas fixé de règle
Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Locaux de rangement de cycles :
La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente	Il n'est pas fixé de règle
Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente	Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres 1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc…

Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15% de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-6 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 et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

➲ **Locaux de rangement de cycles :**

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

12-7 Pour les autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre		
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m	Largeur : 2,30 m Longueur : 5 m	Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 m Longueur : 7 m

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leur accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50 m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées sont autorisées à condition que les deux places concernées (place commandée et place permettant d'y accéder) appartiennent au même logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions du code de l'urbanisme, précisées dans les dispositions générales du règlement.

ARTICLE UD 13	**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

13-1 Règles générales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les espaces verts devront occuper au minimum 40 % de la superficie du terrain. La moitié de ces espaces verts devra être traitée en pleine terre.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au-delà, un aménagement paysager devra être proposé.

13-2 Dispositions particulières

Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de la Vanne doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 13 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.
Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de Rungis doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 30 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.

13-3 Espaces faisant l'objet d'une protection particulière

Sont protégés au titre de l'article L. 113-1 les arbres suivant :

- Rue de l'avenir : un cèdre bleu
- A l'angle de la rue Thuret et de la Villa Thérèse
- Placette de la rue du Gal Castelnau : un cèdre bleu
- Avenue Aristide Briand : un hêtre pleureur

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme. Ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles à l'exception des constructions de petit gabarit destinées aux abris de jardin, ces espaces doivent être maintenues en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

13-4 Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE I *ZONES URBAINES*

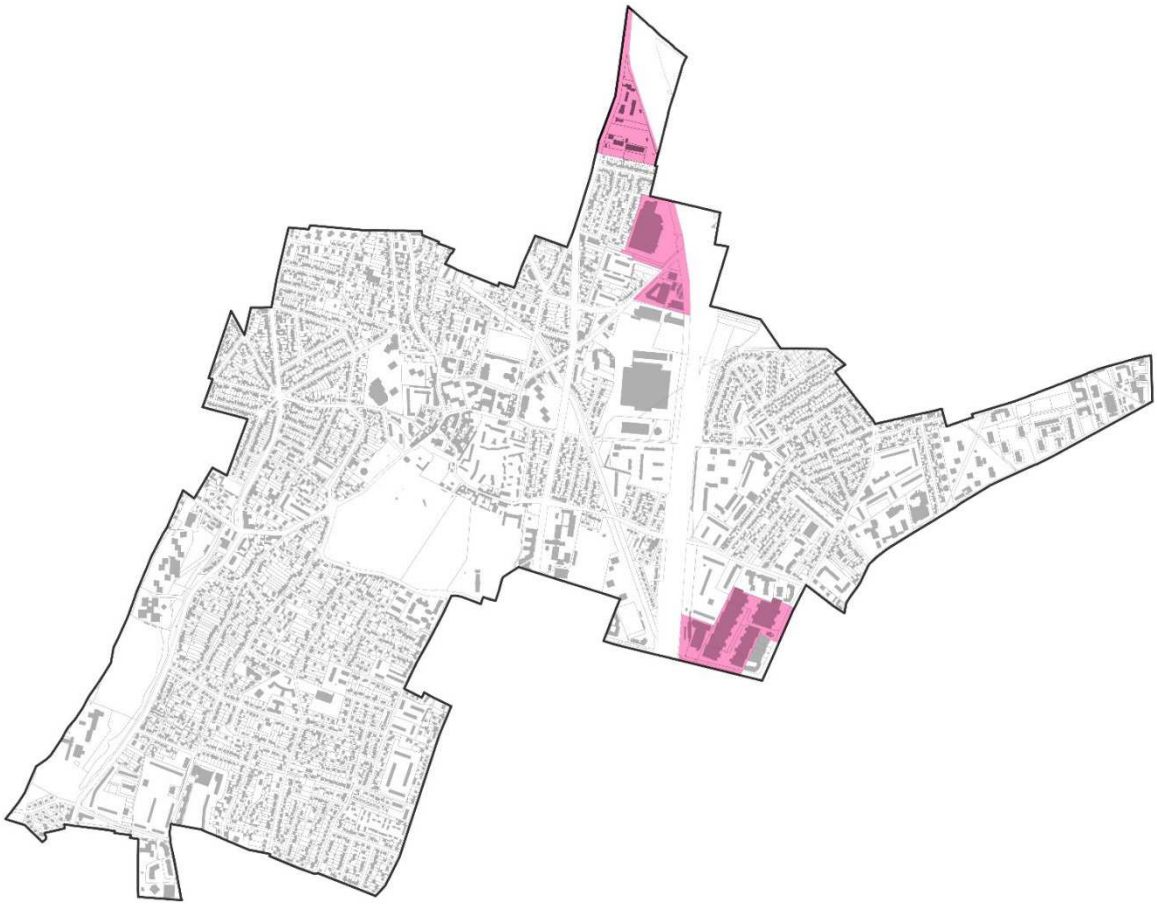
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE

UF

Cette zone correspond aux secteurs d'**activités**

Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil des activités économiques et de loisirs.



ARTICLE UF 1	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées au UF 2,
- L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts,
- Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les campings, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

ARTICLE UF 2	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des installations présentes dans la zone (gardiennage, etc.) ou si elles sont liées aux logements pour étudiants et à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage industriel sont autorisées dans la mesure où :
    - dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage ;
    - elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement indispensables aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

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

3-1 Dispositions générales

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 3,5 m. Dans le cas contraire, seule l'amélioration de l'habitat pourra être autorisée.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, d'autres accès pourront être autorisés pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

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

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3-3 Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

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

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.
Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

➲ Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

➲ Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

➲ Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;

- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débourbage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

➲ **Écoulement des eaux pluviales**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

➲ **En l'absence de réseau d'assainissement collectif**

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble …)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE UF 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UF 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).

NB : Sont admis dans la marge de recul, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements.

6-2 Terrains à l'angle de deux voies

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 3 m de longueur ; cette dimension sera portée à 5 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

ARTICLE UF 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Pour les terrains situés en limite de zone et identifiés au plan de zonage, ce retrait sera d'au moins 10 m.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

Pour les constructions existantes, une implantation jusqu'en limite séparative est possible pour des constructions ou aménagements tendant à réduire les nuisances sonores. Ces constructions ou aménagements seront toutefois limités à 5 m de hauteur.

7-2 Modalités de calcul du retrait

Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Le retrait sera au minimum de 2,50 m par rapport à la limite séparative.

Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. En présence d'une convention résultant d'un contrat de cour commune, ce même gabarit se calcule à partir de la limite de la servitude en vis-à-vis.

La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 8 m.

➲ **Pour les terrasses et les balcons**

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.

➲ **Définition de la vue directe**

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- 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 ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

7-3 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UF 9	L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **80 %**

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de modifications sans augmentation de leur emprise.

ARTICLE UF 10	LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au dessus du fini de la terrasse (acrotères,…).
Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

10-2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à **15 m**. Toutefois, une hauteur de **17 m** est autorisée pour 25% de la surface totale de la toiture.

10-3 Règles particulières

En cas de restauration d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE UF 11	L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

- **Pour les constructions existantes**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
Pour les maisons jumelles, de manière générale, on veillera à assurer l'harmonie d'origine entre les deux parties de l'édifice.

11-2 Les ensembles urbains identifiés

Les ensembles urbains identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés afin d'éviter de rompre l'unité de l'ensemble ou la dénaturation d'un des bâtiments, sauf impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

11-3 Le corps du bâtiment

11-3-1 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Les fenêtres de toit devront respecter l'architecture du bâtiment et la proportion des baies de façade et faire l'objet d'une pose encastrée.

➲ **Pour les constructions existantes**

Le type de toiture d'origine sera, de préférence, préservé.

11-3-2 Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

➲ **Pour les constructions existantes**

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

11-3-3 les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-3-4 Les percements sur les constructions existantes

Les percements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rythmes des façades. Le remplacement des occultants doit se faire dans le respect de l'existant.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

11-4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

11-5 Les éléments décoratifs

11-5-1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.

11-5-2 Les volets roulants

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction.

11-6 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

➲ **Pour les clôtures existantes**

Les murs en pierre existants seront préservés dans la mesure du possible. Quelques percements pourront y être réalisés.

11-6-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement.

Les clôtures peuvent comporter :

- un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- la partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres..

La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale.

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin. Toutefois, lorsque la différence de niveau existante entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront êtres autorisées dans la limite de 1,5 m à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

➲ **Pour les équipements publics**

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

ARTICLE UF 12	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NB: Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant :

1 place par tranche de 100m² jusqu'à 200m² puis 1 place par tranche de 50 m² au-delà de 200 m².

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 5 et plus. Dans ce cas, il doit être crée au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

➲ **Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques**

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.
Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➲ **Locaux de rangement de cycles**

Dans tous les types de construction 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.

Règle :

- 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.

➲ **Aménagement et/ou extension d'une construction existante**

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

➲ **Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs,…)**

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante

➲ **Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques**

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➲ **Locaux de rangement de cycles :**

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher et espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12-3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher	Il n'est pas fixé de règle
Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Locaux de rangement de cycles :
La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente	Il n'est pas fixé de règle
Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente	Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres 1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc…

Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15 % de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-6 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 et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

- **Locaux de rangement de cycles :**

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

12-7 Pour les autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre		
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m	Largeur : 2,30 m Longueur : 5 m	Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 m Longueur : 7 m

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leur accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50 m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées sont autorisées à condition que les deux places concernées (place commandée et place permettant d'y accéder) appartiennent au même logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions du code de l'urbanisme, précisées dans les dispositions générales du règlement.

ARTICLE UF 13	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Règles générales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les espaces libres de construction feront l'objet d'un traitement paysager.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au-delà, un aménagement paysager devra être proposé.

13-2 Pour les aires de stationnement

Pour les aires de stationnement, il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés.

13-3 En limite avec une autre zone du règlement

Pour les terrains situés en limite de zone et identifiés au plan de zonage, **un espace « tampon »** sera traité en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimale de 10 mètres comptés à partir de la limite.

13-4 Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE I *ZONES URBAINES*

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE

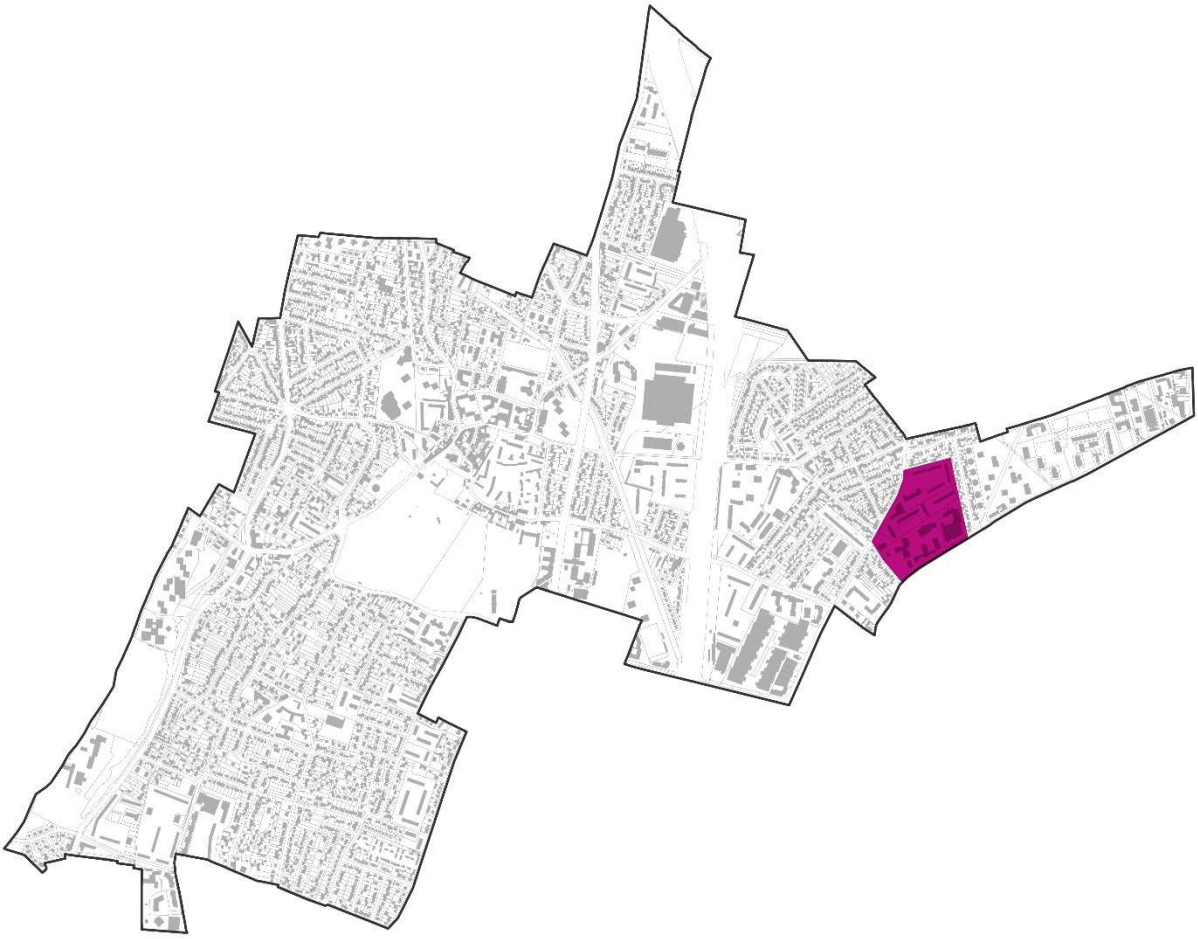
UG

Cette zone correspond au secteur de la **future gare du Grand Paris Express.**

Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone principalement destinée :

- A l'aménagement d'une gare du Grand Paris
- A la construction de logements
- A la construction de locaux tertiaires et d'activités
- Aux commerces
- A la construction d'équipements publics ou privés



ARTICLE UG 1	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôts sauf celles prévues à l'article UG 2.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à a autorisation et celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article UG 2.
  - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les campings, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

ARTICLE UG 2	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 300 m² de surface de plancher et qu'elle soit liée aux activités commerciales ou artisanales.
  - Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

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

3-1 Dispositions générales

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 5 m.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

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

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3-3 Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

3-4 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette propriété et non par accès directs sur la voie.

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

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

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

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

- **Raccordement au réseau**

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

- **Type de réseaux**

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

➲ **Écoulement des eaux usées**

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débourbage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

➲ **Écoulement des eaux pluviales**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

➲ **En l'absence de réseau d'assainissement collectif**

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble …)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE UG 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UG 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Dispositions générales

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.

La jonction entre la partie à l'alignement et partie en retrait de minimum 1m peut être traitée en retrait simple, en redent, en pan coupé ou par tout autres implantations destinées à améliorer la visibilité des piétons ou à valoriser les aménagements d'espaces publics.

Dans tous les cas, les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.

ARTICLE UG 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale

Les constructions seront implantées en limite ou en retrait en respectant les dispositions de l'article UG 7.2.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

7-2 Modalités de calcul du retrait

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur façade du bâtiment.

Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,5 mètres dans le cas contraire.

➲ Pour les terrasses et les balcons

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.

➲ **Définition de la vue directe**

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- 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 ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

7-3 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

8-1 Règle générale

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré soit au moins égale à la distance entre ces façades augmentée de 3 mètres, avec un minimum de 4 mètres.

8-2 Exceptions

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 9	L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 10	LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au-dessus du fini de la terrasse (acrotères,…).

Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès terrasses ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

10-2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 25 mètres au point le plus haut et R+7 maximum.

ARTICLE UG 11	L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

11-3 Le corps du bâtiment

11-3-1 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

11-3-2 Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à la façade

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

11-4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

11-5 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

11-5-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement.

Les clôtures peuvent comporter :

- un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- la partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres.

La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale.

11-5-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin. Toutefois, lorsque la différence de niveau existante entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,5 m à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

➲ **Pour les équipements publics**

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

ARTICLE UG 12	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NB: Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant :

1 place par logement

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 5 et plus. Dans ce cas, il doit être crée au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

➲ **Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques**

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.
Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➲ **Locaux de rangement de cycles**

Dans tous les types de construction 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.

Règle :

- 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.

➲ **Aménagement et/ou extension d'une construction existante**

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

➲ **Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs,…)**

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante

Au moins 80% du stationnement sera enterré.

➲ **Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques**

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➲ **Locaux de rangement de cycles :**

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher et espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12-3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher	Il n'est pas fixé de règle
Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Locaux de rangement de cycles :
La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente	Il n'est pas fixé de règle
Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente	Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres 1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc…

Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15% de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-6 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 et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

➲ **Locaux de rangement de cycles :**

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

12-7 Pour les autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre		
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m	Largeur : 2,30 m Longueur : 5 m	Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 m Longueur : 7 m

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leur accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible. De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50 m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment) les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété. Cependant, pour les logements, jusqu'à 10 % du stationnement pourra se faire en surface.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible: soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

ARTICLE UG 13	**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au-delà, un aménagement paysager devra être proposé.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum 2 arbres de haute tige pour 100 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE UG 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE I *ZONES URBAINES*

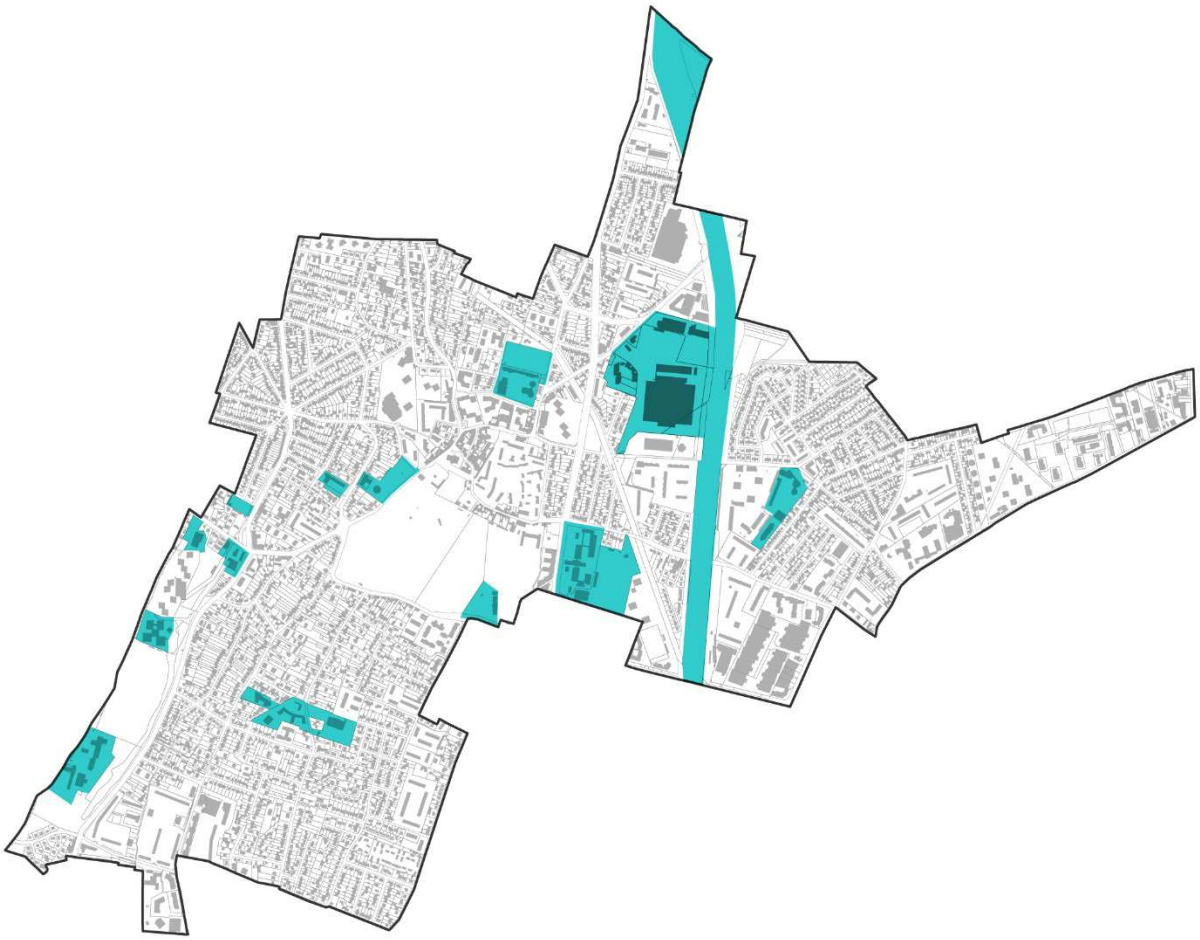
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE

UL

Cette zone correspond aux secteurs d'**équipements**.

Caractéristiques de la zone

Cette zone est destinée aux équipements d'intérêt public. On y retrouve principalement les groupes scolaires, collèges et le réservoir d'eau de la ville de Paris.



ARTICLE UL 1	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de bureaux,
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration, sauf celles prévues à l'article UL 2,
- Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

ARTICLE UL 2	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
    a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
    b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement indispensables aux travaux de construction et aménagements autorisés.

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, est interdite la démolition des immeubles qui contribuent à l'intérêt esthétique ou historique du quartier ou du site et qui sont identifiés au plan de zonage comme « édifices à préserver ».

Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

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

3-1 Dispositions générales

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 3,5 m. Dans le cas contraire, seule l'amélioration de l'habitat pourra être autorisée.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).

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

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3-3 Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

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

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.
Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

➲ Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

➲ Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

➲ Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débourbage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

➲ **Écoulement des eaux pluviales**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

➲ **En l'absence de réseau d'assainissement collectif**

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble …)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE UL 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UL 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).

NB : Sont admis dans la marge de recul, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements.

6-2 Terrains à l'angle de deux voies

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 3m de longueur ; cette dimension sera portée à 5m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

6-3 Constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles générales

A l'intérieur de la marge de recul, seul le rehaussement des constructions existantes, pourra être autorisé, dans les conditions prévues par le présent règlement.

6-4 Dispositions particulières

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de la Vanne, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 13 mètres de cette limite.

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de Rungis, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 30 mètres de cette limite.

Toutefois, les constructions existantes édifiées dans cette marge, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat, à condition que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée.

ARTICLE UL 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale

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

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7-2 Modalités de calcul du retrait

Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Le retrait sera au minimum de 2,50 m par rapport à la limite séparative.

Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. En présence d'une convention résultant d'un contrat de cour commune, ce même gabarit se calcule à partir de la limite de la servitude en vis-à-vis.

La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 8 m.

➲ **Pour les terrasses et les balcons**

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.

➲ **Définition de la vue directe**

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- 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 ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UL 9	L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL 10	LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au dessus du fini de la terrasse (acrotères,…).
Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

10-2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à **15 m**. Toutefois, une hauteur de **17 m** est autorisée pour 25% de la surface totale de la toiture.

10-3 Règles particulières

En cas de restauration d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE UL 11	L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

11-3 Le corps du bâtiment

11-3-1 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction. Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Les fenêtres de toit devront respecter l'architecture du bâtiment et la proportion des baies de façade et faire l'objet d'une pose encastrée.

➲ **Pour les constructions existantes**

Le type de toiture d'origine sera, de préférence, préservé.

11-3-2 Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Pour les constructions existantes
Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

11-3-3 Les percements sur les constructions existantes

Les percements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rythmes des façades. Le remplacement des occultants doit se faire dans le respect de l'existant.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

11-4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

11-5 Les éléments décoratifs

11-5-1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.

11-5-2 Les volets roulants

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction.

11-6 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

11-6-1 Les clôtures sur rue

Il n'est pas fixé de règle

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

ARTICLE UL 12	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NB: Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant :

1 place par tranche de 100m² jusqu'à 200m² puis 1 place par tranche de 50 m² au-delà de 200 m².

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 5 et plus. Dans ce cas, il doit être crée au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

➲ **Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques**

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.
Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➲ **Locaux de rangement de cycles**

Dans tous les types de construction 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.

Règle :

- 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.

➲ **Aménagement et/ou extension d'une construction existante**

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

➲ **Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs,…)**

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :
- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante

➲ **Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques**

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➲ **Locaux de rangement de cycles :**

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher et espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12-3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher	Il n'est pas fixé de règle
Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Locaux de rangement de cycles :
La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente	Il n'est pas fixé de règle
Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente	Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres 1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc…

Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15 % de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-6 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 et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

- **Locaux de rangement de cycles :**

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

12-7 Pour les autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre		
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m	Largeur : 2,30 m Longueur : 5 m	Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 m Longueur : 7 m

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leur accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50 m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées sont autorisées à condition que les deux places concernées (place commandée et place permettant d'y accéder) appartiennent au même logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions du code de l'urbanisme, précisées dans les dispositions générales du règlement.

ARTICLE UL 13	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Règles générales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés.

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espace vert seront végétalisés sur la totalité de leur surface.

13-2 Dispositions particulières

Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de la Vanne doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 13 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.
Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de Rungis doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 30 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.

ARTICLE UL 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE

UP

Cette zone correspond à la **ZAC « Entrée de Ville – Paul Hochart».**

Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone principalement destinée :

- A la construction de logements
- A la construction de locaux tertiaires et d'activités
- Aux commerces
- A la construction d'équipements publics ou privés
- A l'aménagement d'espaces verts publics

ARTICLE UP 1	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôts sauf celles prévues à l'article UP .2.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article UP 2.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les campings, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

ARTICLE UP 2	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

  a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 300 m² de surface de plancher et qu'elle soit liée aux activités commerciales ou artisanales.
- Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

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

3-1 Dispositions générales

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 5 m.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

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

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3-3 Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

3-4 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette propriété et non par accès directs sur la voie.

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

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

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

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

- **Raccordement au réseau**

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

- **Type de réseaux**

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

➲ **Écoulement des eaux usées**

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débourbage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

➲ **Écoulement des eaux pluviales**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

➲ **En l'absence de réseau d'assainissement collectif**

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble …)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE UP 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UP 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 Dispositions particulières

Sur la voie Paul Hochart, l'avenue Stalingrad et les places publiques

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.

La jonction entre la partie à l'alignement et partie en retrait de minimum 1m peut être traitée en retrait simple, en redent, en pan coupé ou par tout autres implantations destinées à améliorer la visibilité des piétons ou à valoriser les aménagements d'espaces publics.

Dans tous les cas, les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.

Sur la voie Paul Hochart, un recul compris entre 2 et 5 mètres, sera toléré sur 25% du linéaire de la construction implantée.

Sur les voies de desserte locale

L'implantation se fera à l'alignement ou dans une bande de 5 m maximum. Dans tous les cas les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.

6.2 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

ARTICLE UP 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale

Les constructions seront implantées en limite ou en retrait en respectant les dispositions de 7.2 UP.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7-2 Modalités de calcul du retrait

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit.

Cette distance ne peut être inférieur à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,5 mètres dans le cas contraire.

➲ Pour les terrasses et les balcons

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.

➲ **Définition de la vue directe**

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- 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 ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

7-3 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

8-1 Règle générale

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré soit au moins égale à la distance entre ces façades augmentée de 3 mètres, avec un minimum de :

- 8 m pour les logements.
- 6 m pour l'activité

8-2 Exceptions

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP 9	L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

Pour les constructions à destination de logement	**55 %**
Pour les constructions à usage d'activité	**80 %**
Pour les constructions, à usages mixtes (logements, commerces…), situées en bordure de la place publique	**100 %** (sous réserve du respect des autres dispositions du règlement.)

9-2 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 10	LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au dessus du fini de la terrasse (acrotères,…).

Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

10-2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 25 mètres au faîtage.

Pour l'ensemble de la zone, des exceptions seront faites à ces règles pour les ouvrages élevés d'intérêt public (châteaux d'eau, relais hertziens, ...).

ARTICLE UP 11	L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

11-3 Le corps du bâtiment

11-3-1 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

11-3-2 Les façades

Pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres, implantée à moins de 10 mètres de l'alignement, il est exigé sur cette façade, au moins une percée visuelle formant séquence. Cette percée doit être réalisée sur :

- une hauteur d'au moins 5 mètres
- une largeur de minimum 3 mètres

Dans le cas d'un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 m.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

11-3-3 Percées visuelles

Sur l'ensemble des îlots implantés de part et d'autre du prolongement de la voie Gustave Charpentier et de la rue Paul Hochart, au moins deux percées visuelles vers l'intérieur de l'îlot devront être réalisées. Ces percées devront présenter une continuité de part et d'autre du prolongement de la rue Gustave Charpentier.

Sur l'îlot implanté sur la RN7, une percée visuelle vers l'intérieur de l'îlot devra être préservée.

L'emprise des constructions devra permettre la réalisation de ces percées dans le respect des principes définis par l'orientation particulière d'aménagement.

➲ **Pour les constructions existantes qui sont réhabilitées**

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

11-3-4 Les percements sur les constructions existantes

Les percements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rythmes des façades. Le remplacement des occultants doit se faire dans le respect de l'existant.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

11-4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

11-5 Les éléments décoratifs

11-5-1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.

11-5-2 Les volets roulants

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction.

11-6 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

➲ **Pour les clôtures existantes**

Les murs en pierre existants seront préservés dans la mesure du possible. Quelques percements pourront y être réalisés.

11-6-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement.

Les clôtures peuvent comporter :

- un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- la partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres..

La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale.

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin. Toutefois, lorsque la différence de niveau existante entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront êtres autorisées dans la limite de 1,5 m à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

➲ **Pour les équipements publics**

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

ARTICLE UP 12	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NB: Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant :

1 place par tranche pour 75 m² surface de plancher pour les logements

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 5 et plus. Dans ce cas, il doit être crée au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

➲ **Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques**

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.
Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➲ **Locaux de rangement de cycles**

Dans tous les types de construction 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.

Règle :

- 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.

➲ **Aménagement et/ou extension d'une construction existante**

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

➲ **Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs,…)**

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
-

Au moins 80% du stationnement sera enterré.

➲ **Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques**

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➲ **Locaux de rangement de cycles :**

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher et espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12-3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher	Il n'est pas fixé de règle
Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Locaux de rangement de cycles :
La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente	Il n'est pas fixé de règle
Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente	Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres 1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc…

Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15 % de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-6 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 et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

- **Locaux de rangement de cycles :**

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

12-7 Pour les autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre		
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m	Largeur : 2,30 m Longueur : 5 m	Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 m Longueur : 7 m

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leur accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50 m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées sont autorisées à condition que les deux places concernées (place commandée et place permettant d'y accéder) appartiennent au même logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions du code de l'urbanisme, précisées dans les dispositions générales du règlement.

ARTICLE UP 13	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage ou l'arrachage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au delà, un aménagement paysager devra être proposé.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum 2 arbres de haute tige pour 100 m².

Les parties de terrain frappées de la servitude prévue à l'article UP 6 ci-dessus seront également traitées en espaces paysagés.

ARTICLE UP 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE

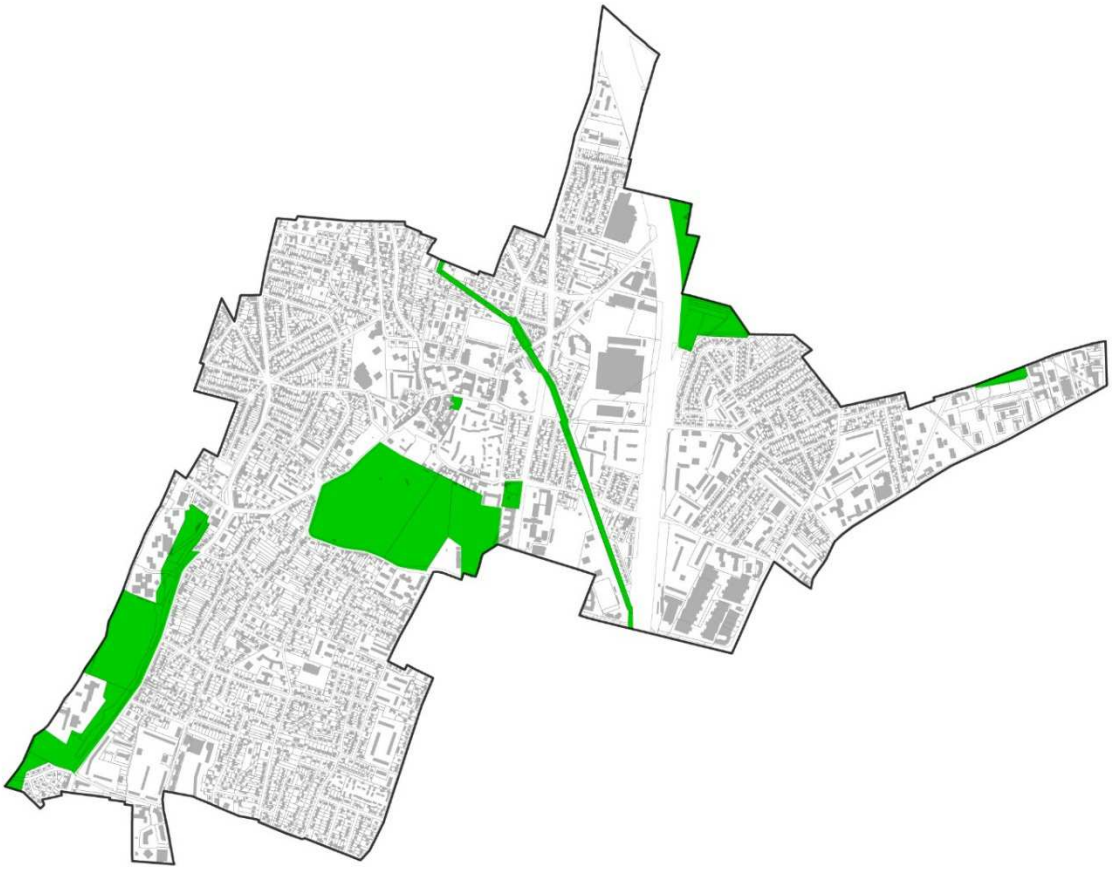
N

Cette zone correspond aux espaces « naturels ». Elle comporte 2 sous zonages :

- **Na – Zone naturelle paysagère**
- **Nb – Zone naturelle liée à des infrastructures techniques**

Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone destinée d'une part, à l'implantation d'espaces verts, de loisirs ou de jardins familiaux à protéger du fait de la qualité du site et du paysage ; et d'autre part, à l'implantation de grands équipements intercommunaux existants (bassin de rétention, ...) à protéger en raison des risques ou des nuisances qu'ils pourraient occasionner.



ARTICLE N 1	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout mode d'occupation du sol, autres que ceux visés à l'article N 2,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre.

ARTICLE N 2	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sur l'ensemble des secteurs Na et Nb

- La transformation, l'aménagement ou la confortation des constructions existantes en vue de l'amélioration de leur habitabilité et ce dans leur structure et volume existants.
- L'aménagement d'aires de sport ou de détente non bâties.
- Les constructions et installations, de faible importance, nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements public ou d'intérêt collectif et les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- Les constructions et aménagements légers destinés à la détente, aux loisirs et à la fréquentation du public.
- Les constructions d'intérêt général de faible importance et ne dépassant pas 3 m de hauteur, dans la mesure où elles sont liées à l'exploitation et au fonctionnement des jardins familiaux et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans l'environnement et le paysage.
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc...).
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle a pour but, l'aspect paysager ou l'aménagement d'aires de sport ou de détente.

Secteur Nb

- Les constructions d'intérêt général de faible importance dans la mesure où elles sont liées à l'exploitation et au fonctionnement des infrastructures et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans l'environnement et le paysage.
- Les constructions et aménagements légers destinés à la détente, aux loisirs et à la fréquentation du public.
- Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.
-

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Nota : dans tous les cas l'accès à un terrain ne pourra être inférieur à 2,50m.

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

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

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

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

➲ Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

➲ Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

➲ Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débourbage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

➲ Écoulement des eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

➲ **En l'absence de réseau d'assainissement collectif**

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble …)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE N 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Secteur Na

Toute construction devra, être édifiée à au moins 2 m de l'alignement (actuel et futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).
Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

Secteur Nb

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE N 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent sur les limites ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9	L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur Na

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 10% de la surface du terrain.
Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100%.

Secteur Nb

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 15% de la surface du terrain.

ARTICLE N 10	LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au dessus du fini de la terrasse (acrotères,…).
Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

10-2 Hauteur maximale des constructions

Règle générale	**5 m** au faîtage

10-3 Règles particulières

En cas de restauration d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE N 11	L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

➲ **Pour les constructions existantes**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Pour les maisons jumelles, de manière générale, on veillera à assurer l'harmonie d'origine entre les deux parties de l'édifice.

ARTICLE N 12	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 13	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

ARTICLE N 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

. Sans objet.

DEFINITIONS

ALIGNEMENT

C'est la limite entre le domaine privé et le domaine public, généralement constituée par une voie et ses à-côtés (trottoirs). Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est "l'alignement actuel" ; lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est "l'alignement futur", dans ce cas l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et il est repris dans le tableau des emplacements réservés du présent règlement.

AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation ou l'aménagement d'une construction existante, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher de la construction avant travaux.

Pour un même bâtiment, il ne peut être recouru qu'une seule fois à l'amélioration de l'habitat, par période de 10 années.

NOTA: la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

CONSTRUCTION DE PETIT GABARIT

Est considérée comme construction de petit gabarit, une construction indépendante, légère et posée au sol et non habitable, de type abri de jardin, qui répond aux conditions cumulatives ci après :

- sa hauteur ne dépasse pas 2,5 m,
- sa surface ne dépasse pas 12 m² d'emprise au sol.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL - EMPRISE AU SOL

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du ou des bâtiments sur le 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, à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent n'excédant pas un débord d'1 m.

Le coefficient d'emprise indique le rapport entre la surface d'emprise au sol des bâtiments et la surface de la parcelle.

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de l'emplacement réservé.

CLÔTURE

Une clôture est un ouvrage qui sert à enclore un espace. Elle matérialise soit :

- la limite entre deux propriétés privées, elle est alors élevée en limite séparative.
- la limite entre domaine privée et domaine public, elle est alors élevée sur l'alignement (actuel ou futur)

La clôture sur rue ne pourra pas dépasser l'alignement. Elle sera dans la forme, matériau et teinte, en harmonie avec la construction principale.

Dimensions maximales autorisées pour les clôtures sur rue.

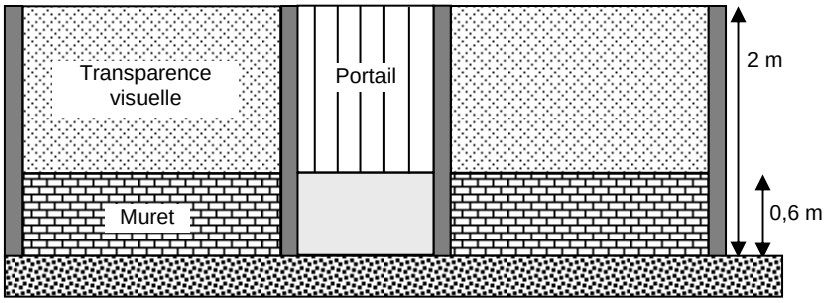
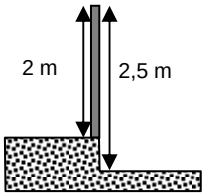


Fig. 1 Plan d'élévation de clôture

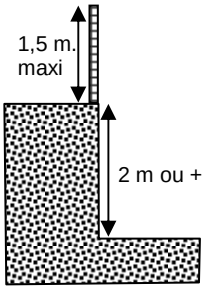
Clôture sur limites séparative

Les clôtures sur les limites séparatives de la parcelle concernée ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel.

Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin.



Toutefois, lorsque la différence de niveau entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront êtres autorisées dans la limite de 1,5 m, à condition qu'elles soient à claire voie.



DÉPOTS ET DÉCHARGES

On appelle « Dépôts » et « Décharges » des terrains ou emplacements destinés à l'entreposage de matériaux de rebut et de matériaux de construction ou au stockage de déchets, d'ordures et de matériels de constructions.

DIVISION DE PROPRIÉTÉ

Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Nota: Les opérations dites de "détachement de parcelle" sont assimilées à des divisions de propriété.

DESTINATIONS DES LOCAUX

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat…).

Habitation :
Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier :
Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Bureaux :
Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou prives ou de personnes physiques et ou sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, etc...

Commerce :
Cette destination comprend les locaux affectes à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination « artisanat »).
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage et/ou de réserve, ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Artisanat :
Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.
Pour être rattaches à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Entrepôt :
Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de conditionnement de produits ou de matériaux.

EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les équipements publics ou d'intérêt collectif comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public ou privé d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, crèche, les infrastructures de transport, etc…

EMPLACEMENTS RESERVES

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

ESPACE VERT ET ESPACE VERT DE PLEINE TERRE

Ne sont pas considérées comme espace vert ou espace vert de pleine terre, les surfaces végétalisées réalisées au-dessus du sol (terrasses, toitures ou murs végétalisés).

Espace vert

Sont considérées comme espaces verts, les surfaces paysagées, perméables, et les terrains non bâti. Dans le cas d'infrastructures, l'épaisseur de terre végétale ne devra pas être inférieure à 50 cm.

Sont considérées comme espaces verts, les stationnements en evergreen selon les conditions suivantes :

- dans le cadre d'opération conduisant à la réalisation d'un seul logement, seule une place de stationnement en evergreen peut être comptabilisée comme espace vert
- dans le cadre d'une opération conduisant à la réalisation de trois logements ou plus, 2 places de stationnement en evergreen peuvent être comptabilisées comme espace vert.

Espace vert de pleine terre

Sont considérées comme espaces verts de pleine terre, les surfaces libres de tout revêtement et imperméables ou infrastructure et pouvant accueillir des plantations de tout type.

FRONT BÂTI

Constituent un front bâti les constructions dont la façade sur rue est implantée de limite en limite.

HAUTEUR

Niveau de référence

Le niveau de référence pour la mesure des hauteurs est pris **au niveau du trottoir au droit de l'alignement** de la propriété sur la voie desservant le terrain.

Hauteur maximale ou "faîtage"

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment non comptés :

- les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps ;
- les éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au-dessus du fini de la terrasse (acrotères,…).

Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne sont pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

Hauteur façade

La hauteur de façade est la mesure verticale entre le terrain naturel au droit de la construction et le niveau le plus élevé de la façade (fig. 2).

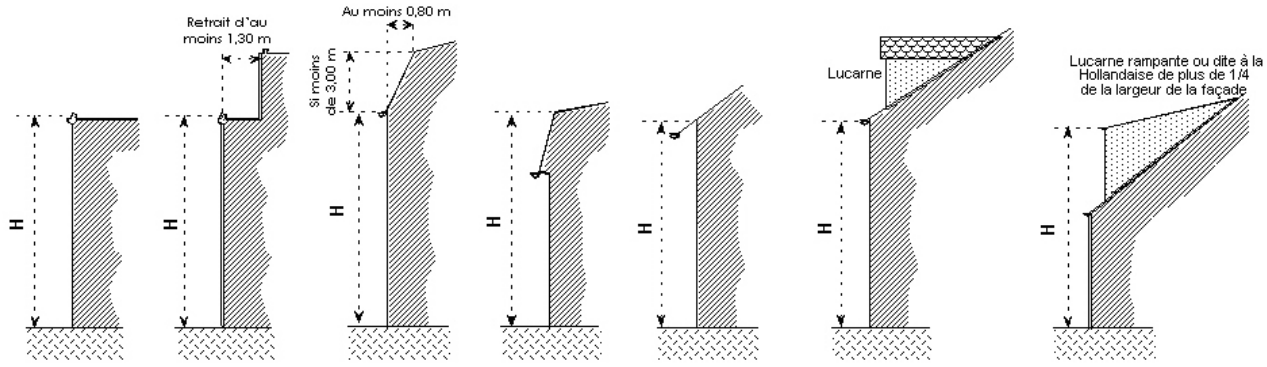


Fig. 2 – Mesures des hauteurs façades

Pour les toitures plates (toitures terrasses), la hauteur façade est mesurée au pied de l'acrotère, si sa hauteur ne dépasse pas 40 cm, ou à son sommet dans le cas contraire.

Les étages en attique ne seront pas comptés dans la hauteur façade, s'ils disposent d'un retrait d'au moins 1,3 mètre par rapport à la façade.

Pour les terrains en pente

Lorsque le **terrain présente une pente supérieure ou égale à 10 %**, on majorera ou minorera (selon la situation du terrain par rapport à la voie) la mesure de cette hauteur, du pourcentage de la pente (calculé entre l'alignement et la fin de la construction) rapporté à la distance entre l'alignement et le milieu de la construction, soit :

Hauteur = H de référence ± (% de pente × distance entre l'alignement et le milieu de la construction)

Exemple : pour un terrain présentant une pente de 12% et situé en contrebas de la voie, avec une construction de 10 m de profondeur implantée à 6m en retrait de l'alignement. La hauteur de référence, précisée à l'article 10 du règlement, (ici 10 m) sera minorée de 12% de [(10m/2) + 6m], soit de 1,32m. Elle sera donc de 8,68 m.

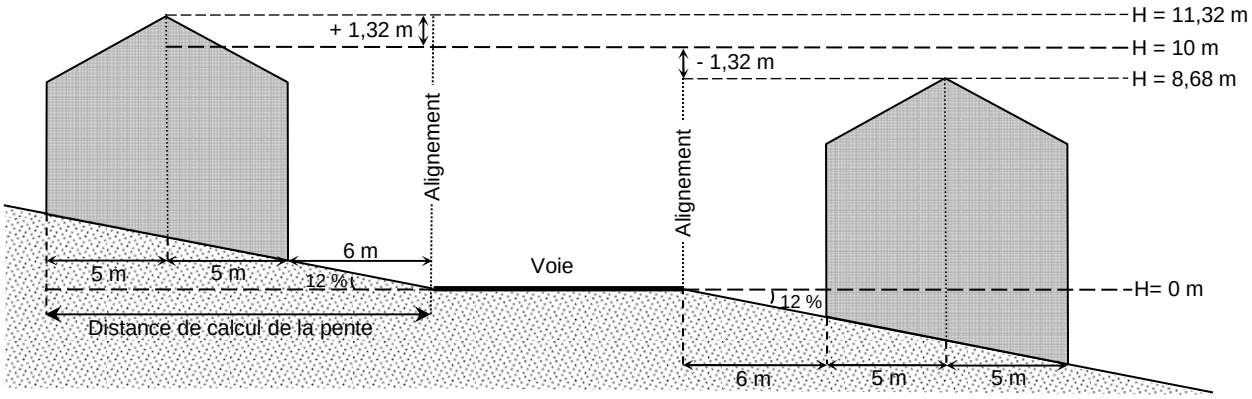


Fig. 3 – Calcul des hauteurs pour les terrains en pente

Lorsque la **voie est en pente**, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 10 mètres de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du niveau de référence pris au milieu de la section.

LIMITE SEPARATIVE

Une limite séparative, sépare deux terrains privés. Il peut soit s'agir d'une limite latérale, soit d'une limite de fond de parcelle.

Limite de fond de parcelle

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

Limite latérale

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui abouti sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

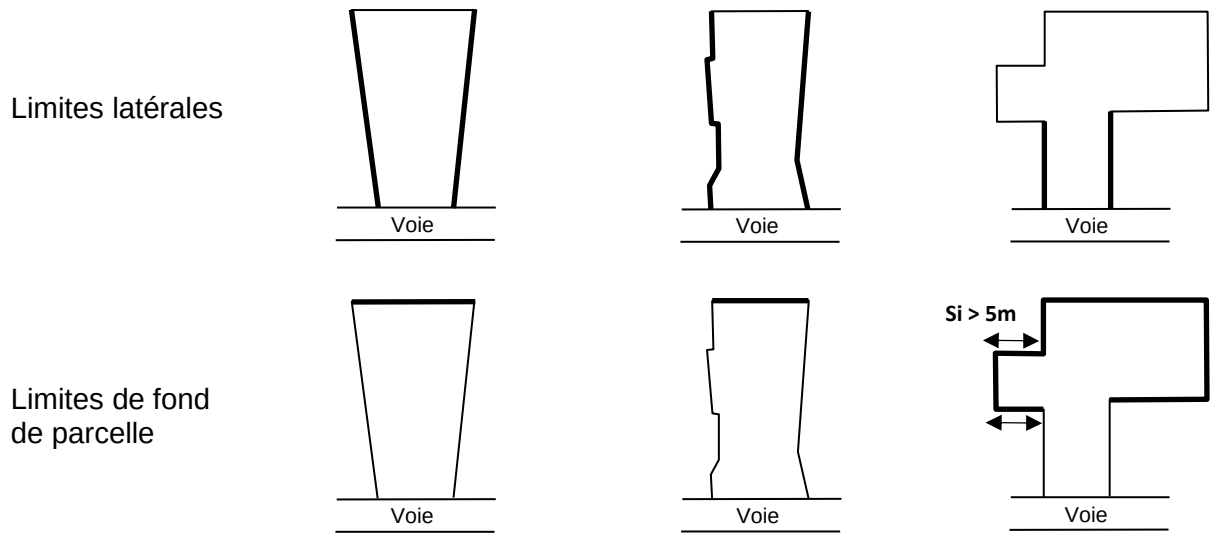


Fig. 4 – Les limites séparatives

LARGEUR DE FAÇADE DU TERRAIN

On appelle "largeur de façade", la largeur du terrain mesurée au droit de la construction.

LINEAIRE DE FAÇADE

On appelle "linéaire de façade", la longueur totale des façades implantées sur rue.

MARGE DE RECUL OU RETRAIT SUR ALIGNEMENT

La marge de reculement est le retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

PIGNON

Définition

Quand une construction est implantée en limite séparative, on appelle « pignon » la façade implantée sur cette limite. Tout ouvrant sur un pignon est proscrit. Cependant les pavés de verre sont tolérés.

Façade pignon

On appelle « façade pignon », la façade latérale implantée en retrait des limites séparatives.

Longueur du pignon

La longueur du pignon est sa mesure sur la limite séparative.

PROPRIÉTÉ OU UNITÉ FONCIÈRE

Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle.

Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires, elles constituent une « unité foncière », en ce cas lesdites dispositions s'appliquent à l'unité foncière.
En cas de division d'une unité foncière, les dispositions réglementaires s'appliquent à chaque lot issu de la division.

STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront respecter les dimensions suivantes : 5 m x 2,5 m pour chaque emplacement et une bande de circulation permettant des manœuvres sans difficultés (soit 5m pour un stationnement perpendiculaire à la bande de circulation).

SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS (décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme)

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

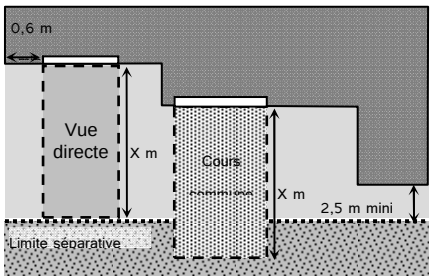
TERRAIN NATUREL

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.

VUES

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture et la longueur est définie à l'article 7 de chaque zone. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Il ne peut être créé de vue par côté ou obliques, à moins de 0,60 m de la limite de propriété avec le terrain voisin.



Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- 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 ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

Dispositif écran : Système fixe d'occultation opaque ou translucide d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90m au-dessus du niveau du sol, du balcon ou de la terrasse.

VOIE ET VOIE NOUVELLE

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement les emprises publiques ou privées réunissant les conditions suivantes :

- Être ouvertes à la circulation publique
- Desservir au moins 3 propriétés distinctes
- Disposer des réseaux et éclairages nécessaires à leur fonctionnement.