



Commune de Leuville-sur-Orge

Révision du Plan Local d'Urbanisme

6. Règlement Pièce écrite

Plan Local d'Urbanisme approuvé en Conseil Municipal du 10 février 2022

Modification simplifiée n°1 approuvée en Conseil Municipal du 28 février 2024



SOMMAIRE

INTRODUCTION – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD.....	57
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	63
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUca	69
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU.....	75
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	79
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	85
Lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.....	91

Introduction et dispositions générales

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Leuville-sur-Orge. Il est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), en zones naturelles et forestières (N) et agricoles (A) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

Les zones urbaines :

- La zone UA. Elle correspond au centre ancien traditionnel de Leuville-sur-Orge. Elle comprend un secteur UAa qui correspond au projet du site du CTM.
- La zone UB. Elle correspond aux habitations individuelles, groupées ou collectives. Elle comprend un secteur (zone UBa) pour prendre en compte l'implantation de bâti différente.
- La zone UC. Elle correspond aux habitations isolées ou groupées. Elle comprend trois secteurs (UCA, UCb et UCc) pour prendre en compte différentes réalités urbaines.
- La zone UD. Elle regroupe les principaux secteurs d'équipements de la commune. Elle comprend un secteur UDt qui vise à permettre l'accueil de logements et d'hébergements temporaires au sein du domaine du Château de Leuville.
- La zone UE. Elle correspond aux secteurs recevant des constructions à usage d'activités économiques et commerciales, artisanales ou industrielles, bureaux.

Les zones à urbaniser :

- La zone AUca. Elle correspond à la zone réservée pour recevoir un projet de logements. Cette zone fait l'objet d'une OAP.
- La zone AU. Elle correspond à une zone destinée à être urbanisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Les zones naturelles ou agricoles :

- La zone A. Elle correspond à une zone agricole protégée en raison de la valeur agronomique des terres.
- La zone A*. Elle correspond à une zone agricole protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. C'est une zone réservée à l'accueil du projet SESAME.
- La zone N1. Cette zone naturelle est protégée en raison de l'intérêt des sites et des paysages. Elle est composée de 1 secteur et 3 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :
 - Secteur N2 : secteur qui correspond au site sous les lignes haute-tension pour accueillir un projet d'équipement léger
 - STECAL N3 : secteur qui correspond au site d'implantation des gens du voyage
 - STECAL N4 : secteur pour la réalisation d'un restaurant
 - STECAL N5 : secteur pour la réalisation d'une salle polyvalente

Par ailleurs, le plan de zonage comprend également :

Des mesures de protection :

- Les « espaces boisés classés » au titre des articles R151-31 et définis aux articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.
- Les « espaces paysagers protégés » introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Orge et de la Sallemouille approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017.

Les emplacements réservés :

- Les emplacements réservés conformément à l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements comprenant une part minimale de 50% de logements sociaux, conformément à l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

Le règlement, pour chacune des zones identifiées au plan de zonage, a été rédigé selon la nouvelle structure issue de la loi ALUR et précisée par le décret du 25 décembre 2015. Celui-ci s'organise donc de la manière suivante :

Introduction et dispositions générales

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1. Destinations et sous destinations interdites
2. Destinations et sous destinations autorisées sous conditions

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. Volumétrie et l'implantation des constructions
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
4. Stationnement

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées
2. Desserte par les réseaux
3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Enfin, le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déclinent des orientations par thématique et par secteur. Elles sont au nombre de sept, à savoir :

Les OAP thématiques :

1. OAP Trame verte et bleue avec l'identification du projet Sésame

Les OAP sectorielles :

2. OAP Entrée de ville Nord
3. OAP Site du CTM
4. OAP Château des Géorgiens
5. OAP Champrier des Sauvages
6. OAP Nouveaux quartiers Est
7. OAP SESAME : développement des circuits courts

Introduction et dispositions générales

- 1- Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme à l'exception des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30,
- 2- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif :
 - aux périmètres de travaux publics
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique
 - à la réalisation de réseaux
 - aux routes à grande circulation
- 3- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU,
- 4- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain,
- 5- Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire,
- 6- Règles de construction : l'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui,
- 7- Accessibilité des personnes handicapées : en application des dispositions de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R111-18 -1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au Décret du 24 décembre 2015 modifiant les dispositions et au Décret du 21 août 2019 du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles.

Introduction et dispositions générales

2- Rappels de dispositions applicables sur le territoire en application du Code de l'urbanisme

Adaptations mineures

En application de l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aires de stationnement

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, 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.

En application de l'article L13 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. En application de l'article L151-34 du Code l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

Rappel du Code de la construction et de l'habitation concernant les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Au titre de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Introduction et dispositions générales

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2019.

Espaces boisés classés

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

Nuisances sonores

Le long des voies de circulation classées axes bruyants, reportées dans les annexes du PLU, les constructions à destination d'habitation devront respecter les règles d'isolation acoustique minimum déterminées par les dispositions de l'arrêté n°0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national.

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire ne peuvent être tenus que des obligations citées à l'article L 332-6 du Code de l'urbanisme.

Les éléments bâtis remarquables, au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les constructions identifiées sur le plan de zonage ne pourront être démolies, ni supporter des travaux visant à en dénaturer l'aspect extérieur, telles qu'une isolation par l'extérieur. Tous travaux entrepris sur ces constructions devront permettre leur maintien en bon état, leur restauration ou leur mise en valeur.

Composantes particulières du plan de zonage :

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise notamment aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le plan de zonage.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

Les bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage sont régis par les dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Introduction et dispositions générales

Permis de démolir

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du 28 novembre 2019, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque d'aléa de retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones concernées par ces risques, dont la carte est annexée au PLU, le constructeur doit :

- Prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- D'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement.

Prévention du risque inondation

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille sur le territoire de la commune de Leuville-sur-Orge a été approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 16 juin 2017. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols. Il est matérialisé à titre d'information sur le plan de zonage. Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones (zones rouges, bleues) du PPRI, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions réglementaires du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, dans les zones impactées par les cartes d'aléas du PPRI, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Avant tout dépôt de permis de construire, nous vous invitons à vous référer à la réglementation en vigueur du PPRI des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille présent dans les annexes informatives du présent PLU.

Prise en compte des zones humides et en eaux

En vertu de l'article L.211-1 du Code de l'environnement, on entend par zone humide les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; ou dont la végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Afin de ne pas porter atteinte aux zones présumées humides identifiées sur le plan de zonage, il est recommandé de réaliser une étude pour vérifier le caractère humide de la zone. En cas de zone humide avérée, au titre de l'article L-151-23, des dispositions particulières ci-dessous sont applicables.

Il est interdit :

- De créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide ;
- De réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés ;
- D'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines qui sont interdites.

Introduction et dispositions générales

Les porteurs de projet doivent confirmer ou infirmer la présence de zones humides selon les modalités définies dans la loi n°2019-773 du 24 juillet 2019, avant toute opération d'aménagement. Ils doivent donc tenir compte des critères alternatifs (pédologie ou floristique) et non plus cumulatifs..

En cas d'impact sur des zones humides, les aménageurs devront respecter les mesures ERC (Eviter Réduire Compenser).

Ravalement

Les travaux de ravalement sont soumis à autorisation préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2019.

Application du règlement au regard de chaque lot

En dérogation de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un terrain ou sur plusieurs terrains contigus, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

3- Dispositions applicables en toutes zones

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture utilisé.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

Les Espaces Paysagers Protégés (EPP) :

Les secteurs identifiés en Espace Paysager Protégé (EPP) obligent à porter une attention particulière à la préservation des plantations existantes. Ils doivent respecter ce dispositif de protection.

Des « espaces paysagers protégés », introduits par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable.

À l'intérieur des « espaces paysagers protégés », seuls sont autorisés :

- les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m² par unité foncière,
- des locaux techniques et constructions liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux de maintenance et de modification des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages électriques, etc.),
- les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.

Les conditions de desserte des terrains par les voies et accès

1. Les voies de desserte

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de 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.

2. Les accès et voies de desserte interne

Les accès :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. La largeur des accès doit être de **2,70 mètres** minimum pour un logement.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés et ne pas présenter un risque pour la sécurité des personnes, compte-tenu, notamment, de leur disposition, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite doit être permise à chacun des lots desservis par l'aménagement des voies privées.

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain.

Introduction et dispositions générales

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

En cas de construction de plusieurs logements sur une même parcelle ainsi qu'en cas de transformation de bâtiments existants ayant pour effet la création de plusieurs logements, le nombre de logements créés devra être proportionné aux caractéristiques des accès : largeur, conditions de sortie suffisantes sur la voie publique, etc. Le permis de construire pourra être refusé si les caractéristiques des accès, ainsi que les conditions de sécurité apparaissent insuffisantes par rapport au nombre de logements créés.

Les chemins d'accès et les voies privées:

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

Les chemins d'accès et les voies créés sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies privées doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures et de secours.

a) Les chemins d'accès

Les chemins d'accès créés sur les parcelles pour desservir les constructions ou les places de stationnement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins engendrés par la construction :

- 3,5 mètres pour 1 logement
- 5 mètres pour 2 logements et plus

En cas de transformation de bâtiments existants ayant pour effet la création de plusieurs logements ou en cas de réhabilitation, la largeur des chemins d'accès pourra être différente si les conditions de sécurité apparaissent suffisantes par rapport au nombre de logements total ou de m² de surface de plancher projetés.

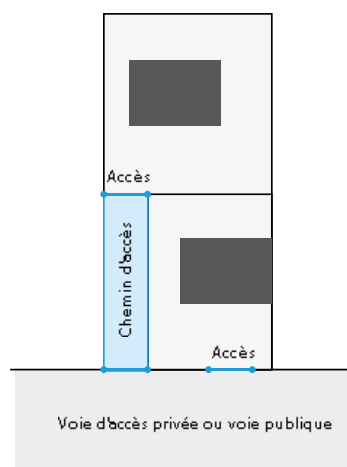
b) Les voies privées

Les voiries créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les places de stationnement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins engendrés par la construction :

- 3,5 mètres pour 1 logement
- 5 mètres pour 2 à 4 logements
- 8 mètres pour 5 logements et plus (voies privées susceptibles d'être incorporées au domaine public)

De plus, toute voie privée se terminant en impasse à plus de 10 mètres de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

Schéma des accès, chemins d'accès et voies privées :



Introduction et dispositions générales

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

Pour tout raccordement ou branchement au réseau d'eau que ce soit pour l'assainissement ou pour le traitement des eaux pluviales, il est nécessaire de se référer à la réglementation en vigueur de Cœur d'Essonne Agglomération, présent dans les annexes sanitaires du présent PLU.

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

3 – Gestion des eaux pluviales

Pour rappel, le SAGE demande que le 0 rejet (infiltration des eaux pluviales à la parcelle) soit recherché dans chaque projet d'aménagement a minima pour les pluies courantes. En cas d'impossibilité d'infiltrer et en complément des techniques alternatives mises en place il est demandé de respecter un débit de fuite limité à 1 l/s/ha.

4- Réseaux divers :

Les réseaux privés de production et de raccordement :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisés par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux-mêmes en souterrain.
- Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

La gestion des déchets :

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets de Cœur d'Essonne Agglomération.

La défense incendie :

Pour les opérations comprenant plusieurs logements, devra être respectée la réglementation relative à la défense incendie, notamment la présence d'hydrants suffisants.

Les télécommunications :

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

5- Exceptions :

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Introduction et dispositions générales

Stationnement

I - Dimensionnement des places de stationnement :

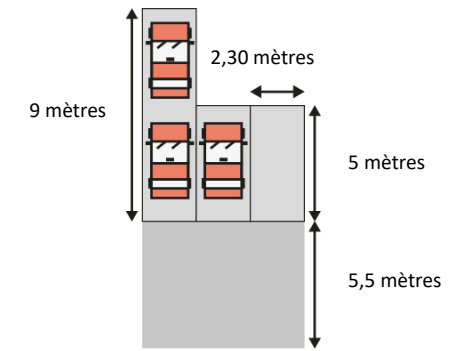
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.

Hors dispositif spécifique (parking mécanique, etc.) chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

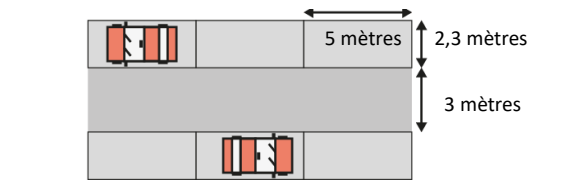
En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double commandée ;
- largeur : 2,30 mètres et 2,50 mètres pour les places couvertes.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 5,5 m est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.



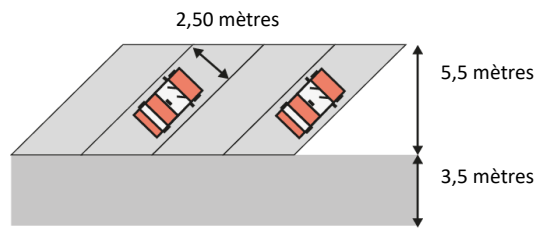
En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3 m est obligatoire pour l'accès à cette place



En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la desserte ;
- largeur : 2,50 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 m est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.



Place de livraison :

2,60m de large, 6m de long et 4,20 de haut

- longueur : 6 mètres ;
- largeur : 2,60 mètres.
- Hauteur : 4,20
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3 m est obligatoire pour l'accès à cette place

Introduction et dispositions générales

II - Nombre de places à réaliser par destinations et sous destinations

Prescriptions en matière de stationnement pour les véhicules motorisés :

Les destinations et sous destinations	Nombre de places de stationnement
Habitation :	Est exigé au minimum :
Logement	2 places par logement créé (<i>y compris en cas de création de logements dans le volume de construction existant</i>)
Logement social	1 place par logement social créé
Hébergement	1 place pour 3 chambres créées.
Commerces et activités de services :	Est exigé au minimum :
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 60 m² de surface commerciale. Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation. Toutefois il n'est pas exigé de place de stationnement en zone UA pour les commerces de moins de 300 m ²
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 5 chambres
Cinéma	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :	Est exigé au minimum :
Industrie	1 place pour 100 m ² de surface de plancher affectée aux activités industrielles. 1 place pour 60 m ² de surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux 1 place pour 200 m ² de surface de plancher affectée aux activités de dépôts Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
Entrepôt	
Bureau	Est exigé au minimum :
	1 place pour 55m ² de surface de plancher
	Il ne peut être réalisé plus de :
	1 place pour 55m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
Equipements d'intérêt collectif et services publics :	Est exigé au minimum :
Locaux et bureaux des administrations publiques	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

Introduction et dispositions générales

Exploitations agricoles et forestière :	Est exigé au minimum
Exploitation agricole	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
Exploitation forestière	Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés (système de fermeture sécurisé et dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue).
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les destinations et sous destinations	Nombre de places de stationnement
Habitation :	Est exigé au minimum :
Logement	L'espace possèdera au minimum une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Logement social	
Hébergement	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :	Est exigé au minimum :
Bureau	L'espace possèdera au minimum une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
Equipements d'intérêt collectif et services publics :	Est exigé au minimum :
Locaux et bureaux des administrations publiques	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

Introduction et dispositions générales

4- Destinations et sous destinations :

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

DEFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : <ul style="list-style-type: none"> - Tous les statuts d'occupation (propriétaire, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. - Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.) - Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (Code du tourisme, art. D.324-13) - Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts.
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.)
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules,

Introduction et dispositions générales

	salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hébergement hôtelier et touristique	
La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle) Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...)
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-	- Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère,

Introduction et dispositions générales

<p>destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>	<p>services déconcentrés de l'Etat) ou une maison de service public.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). - Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
<p>La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). - Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
<p>La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Etablissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. - Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (Code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
<p>La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>	<p>Salles de concert, théâtres, opéras, etc.</p>
Équipements sportifs	
<p>La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football, ...) - Equipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases, etc.).
Autres équipements recevant du public	
<p>La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>	<p>Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, ...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.</p>

Introduction et dispositions générales

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

Sauf indication contraire au chapitre 1 des dispositions spécifiques à chaque zone, l'ensemble de ces destinations et sous destinations est autorisé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Centre ancien traditionnel

Cette zone comprend un secteur UAa qui correspond au projet du site CTM



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation :			
Logement	Autorisé		
Hébergement	Autorisé		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² .
Restauration			Autorisé dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² .
Commerce de gros		Interdit	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé		
Cinéma		Interdit	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie		Interdit	
Entrepôt		Interdit	
Bureau	Autorisé		
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :	Autorisé		
Locaux et bureaux des administrations publiques	Autorisé		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Autorisé		
Salles d'art et de spectacles	Autorisé		
Equipements sportifs	Autorisé		
Autres équipements recevant du public	Autorisé		

Zone UA

Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole		Interdit	
Exploitation forestière		Interdit	

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable sauf si les conditions suivantes sont respectées :
 - Que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives anormales pour le voisinage ;
 - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs visés aux articles *R 421-19 et R111-42 du Code de l'urbanisme ;
- La création d'aires de dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles sauf les aires de stationnement ouvertes au public ;

Dispositions concernant la mixité sociale :

- En zone UA, tout projet entraînant la réalisation de 5 logements ou plus doit comprendre une part minimale de 50% de logements locatifs sociaux.

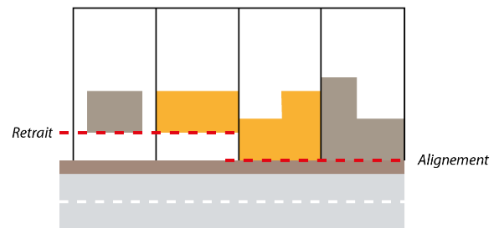
CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

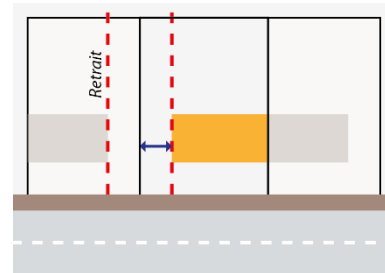
Les constructions peuvent être implantées à **l'alignement** ou **en retrait**.

En cas d'implantation en retrait, l'alignement devra être assuré par un élément constructif : porche, mur, clôture, portail ou par une haie vive.



2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les constructions annexes, peuvent être implantées soit **en retrait** soit **sur une ou deux limites séparatives** à l'exception des piscines qui doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives.



En cas d'implantation en retrait, **la marge minimum de retrait** par rapport à la limite séparative doit être calculée de la manière suivante :

- Si la façade ou partie de façade **comporte des ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera **au moins égale à 8 mètres**,
- Si la façade ou partie de façade **ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera au moins égale à **4 mètres**.

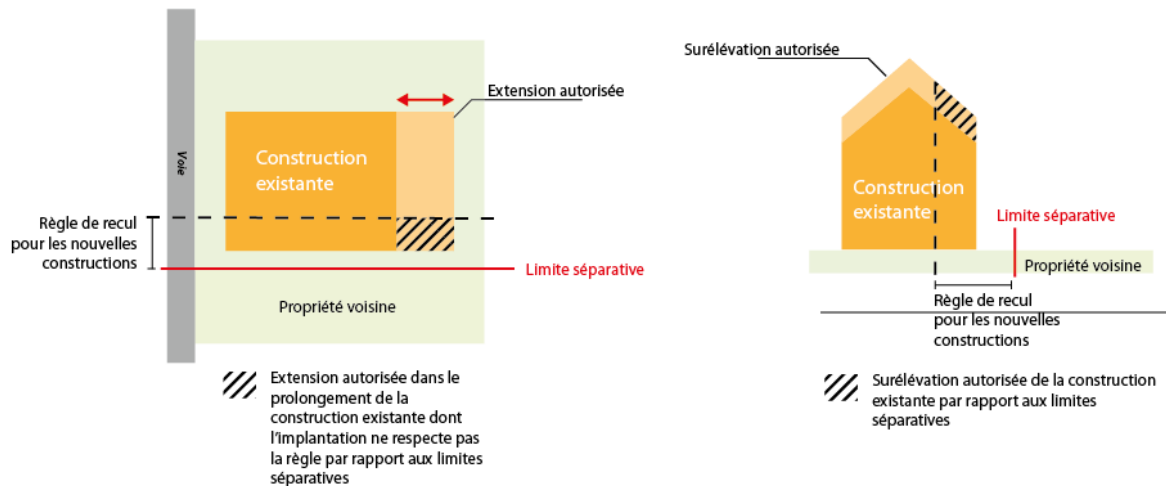
Par rapport aux limites de fond de parcelle : les constructions principales seront implantées en retrait d'une distance de **8 mètres** minimum ; à l'exception des piscines qui doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum. Enfin, seules les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative de fond de parcelle.

Au sein du secteur UAa, il n'est pas fixé de règle spécifique d'implantation par rapport aux fonds de parcelle.

Dispositions particulières :

1. Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
2. Dans la *marge de retrait*, sont autorisés :
 - les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (10/02/2022),
 - les escaliers, perrons et marquises,
 - les constructions annexes.

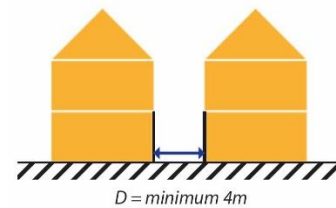
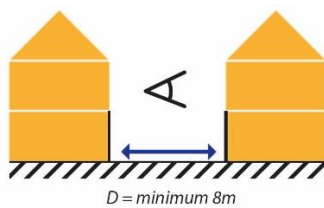
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et qu'elle n'aggrave pas une non-conformité avec les autres règles.



3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter les marges minimum de retrait suivantes :

- Si l'une des deux façades ou partie de façade **comporte des ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait au droit de la façade ou partie de façade sera au moins égale à **8 mètres**.
- Si l'une des deux façades ou partie de façade **ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait au droit de la façade ou partie de façade sera au moins égale à **4 mètres**.



Dispositions particulières :

1. Il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe ou une piscine.
2. Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à **70 %** de la surface du terrain.

Dispositions particulières :

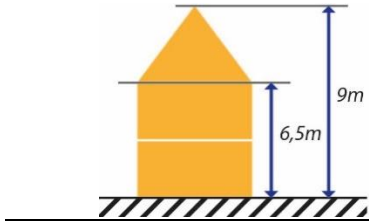
1. L'emprise au sol des constructions annexes aux constructions à destination d'habitation est fixée à 10 m² par unité foncière.
2. Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

5/ La hauteur maximale des constructions

Dans la bande des 25 mètres comptée à partir de l'alignement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

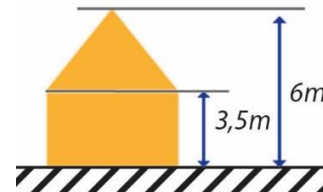
- **6,5 mètres** à l'égout du toit.
- **9 mètres** au point le plus haut.



Au-delà de la bande des 25 mètres :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

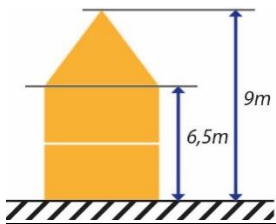
- **3,5 mètres** à l'égout du toit.
- **6 mètres** au point le plus haut.



Au sein du secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **6,5 mètres** à l'égout du toit.
- **9 mètres** au point le plus haut.



Dispositions particulières :

1. La hauteur maximale des *annexes* est fixée à **3 mètres** au point le plus haut.
2. Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales applicables à tous les types de constructions : constructions neuves, extensions et travaux sur le bâti existant :

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

- a) Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture utilisé.

- b) Modalités d'implantation des constructions réalisées en mitoyenneté :

Pour assurer la continuité du bâti sur rue, si la ou les constructions sont implantées en retrait par rapport à l'alignement, la continuité sur rue, devra être assurée par un élément constructif : mur, muret, porche, portail...

c) Façades, enduits, ouvertures :

Les façades seront d'aspect pierre ou enduit gratté de ton pierre ou sable. Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

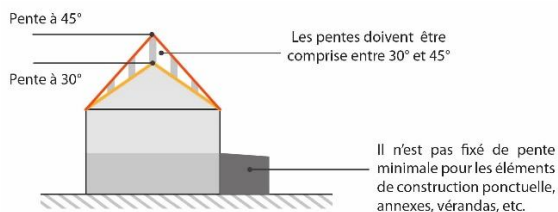
En cas de façade en pierres apparentes, les enduits entre les pierres seront larges, non creux et de couleur claire s'harmonisant avec celle de la pierre.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

d) Toitures, ouvertures dans les toits, cheminées :

Les toitures seront à pente, avec un degré de pente compris entre 30 et 45°. Toutefois, un degré de pente différent est autorisé pour des éléments de constructions ponctuelles, annexes, vérandas, etc. Les toitures terrasses sont interdites.



Les toitures seront couvertes avec des matériaux d'aspect traditionnel. Pour les constructions annexes d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient de qualité et qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante dans leur environnement.

L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. La lucarne de type chien-assis dont la pente du versant unique est contraire à la pente du versant du toit est interdite.

Les ouvertures en pignon ne seront pas d'une taille trop importante, elles seront proportionnées à la taille du pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture.

Les châssis basculants seront autorisés dans des proportions n'excédant pas 80 x 120 cm. Ils seront le moins saillants possible par rapport à la surface de la toiture et d'une couleur la plus proche possible de la couleur des matériaux de couverture. Ils seront si possible situés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux vues de l'étage inférieur. Lorsqu'ils sont sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée. Ils seront obligatoirement espacés les uns par rapport aux autres d'une distance au moins égale à leur largeur. Dans tous les cas, la juxtaposition d'ouvertures dans les toits est interdite.

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

Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faîtage du toit.

Dans le cas de réfection d'une toiture ancienne, les tuiles utilisées seront d'aspect et de couleur approchant à la toiture d'origine.

e) Menuiseries :

Les menuiseries : volets, portes, fenêtres doivent être de couleur ou en bois naturel traité. Les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction, les couleurs vives sont interdites, ainsi que les tons non traditionnels tels que le jaune, violet,

En cas de constructions neuves ou d'extension et de surélévation d'une construction existante, les caissons de volets roulants doivent être dissimulés à l'intérieur des constructions.

f) Annexes :

Les locaux à conteneur devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

g) Antennes paraboliques :

Les antennes paraboliques doivent être localisées sur la façade la moins visible depuis la voie publique. Elles doivent s'intégrer le mieux possible au bâti existant.

2. Dispositions applicables en plus, uniquement pour les travaux réalisés sur le bâti existant :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

a) Dispositions générales :

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures, et en respectant une bonne insertion sur la partie existante.

b) Façades :

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront réalisés sur les façades non visibles de la rue.

c) Menuiseries :

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

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

d) Cheminées :

Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale. Les surélévations de conduits de fumée des bâtiments doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour le conduit d'origine.

e) Création de locaux commerciaux :

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

f) Éléments techniques :

Les antennes paraboliques doivent être localisées sur la façade la moins visible depuis la voie publique. Elles doivent s'intégrer le mieux possible au bâti existant.

3. Dispositions concernant les clôtures :

a) En bordure des voies ou espaces publics :

Les clôtures seront constituées :

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

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 mètres. Les murs de pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf dans le cas d'un impératif technique lié à l'accès (notamment des services de secours) aux propriétés concernées.

Sont interdits les grillages en front de rue.

Les portails doivent être en harmonie avec les menuiseries.

b) En Limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 mètres. L'utilisation des plaques d'aspect béton est interdite.

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Le terrain devra accueillir **un arbre de haute tige par tranche de 200 m²** par unité foncière.
- Une part de **30% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre*.
- Au sein du secteur UAa, une part de **20% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre*.
- Une part de 20% maximum de la superficie minimale exigée en espaces de *pleine terre* peut être traitée en *surface semi-ouverte* (dans un coefficient de biotope de 0,5).
- Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- **Les arbres** ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction **doivent être préservés** sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.
- Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les règles de stationnement sont présentées dans les dispositions générales du présent règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les équipements et réseaux sont présentés dans les dispositions générales du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitations individuelles, groupées ou collectives ainsi que des commerces, services ou activités, compatibles avec le voisinage des habitations.

Elle comporte un secteur UBa, correspondant au quartier « des Norottes » qui comprend quelques particularités.



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	Autorisé		
Hébergement	Autorisé		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
Restauration			Autorisé dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
Commerce de gros		Interdit	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé		
Cinéma		Interdit	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie		Interdit	
Entrepôt		Interdit	
Bureau	Autorisé		
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	Autorisé		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Autorisé		
Salles d'art et de spectacles	Autorisé		
Equipements sportifs	Autorisé		
Autres équipements recevant du public	Autorisé		
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole		Interdit	
Exploitation forestière		Interdit	

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable sauf si les conditions suivantes sont respectées :
 - Que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives anormales pour le voisinage,
 - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs visés aux articles *R 421-19 et R111-42 du Code de l'urbanisme ;
- La création d'aires de dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles sauf les aires de stationnement ouvertes au public.
- L'installation de caravanes soumise à déclaration préalable au titre de l'article *R421-23 du Code de l'urbanisme.

Dispositions concernant la mixité sociale :

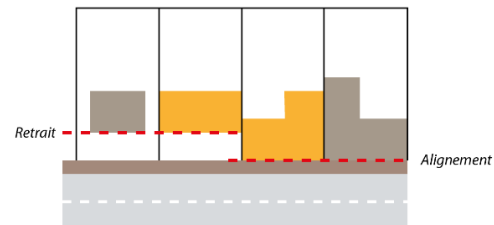
- En zone UB, tout projet entraînant la réalisation de 5 logements ou plus doit comprendre une part minimale de 50% de logements locatifs sociaux.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en limite d'emprise de la voie privée ouverte à la circulation ou en retrait.

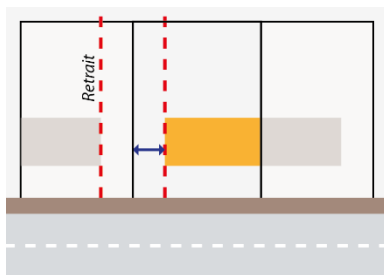


2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En UB :

Les constructions, y compris les constructions annexes, peuvent être implantées soit **en retrait** soit **sur une ou deux limites séparatives latérales**.

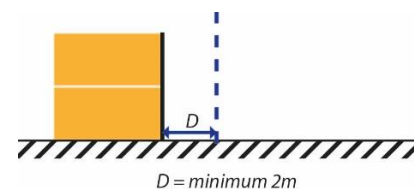
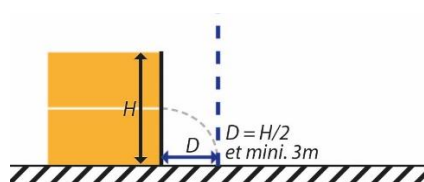
Par rapport aux limites de fond de parcelle : les constructions principales seront **implantées en retrait**, seules les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative de fond de parcelle.



Distance de retrait :

En cas d'implantation en retrait, **la marge minimum de retrait** par rapport à la limite séparative doit être calculée de la manière suivante :

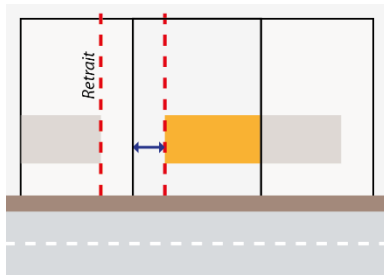
- Si la façade ou partie de façade **comporte des ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait au droit de la façade ou partie de façade sera au moins égale à **la moitié de la hauteur du bâtiment** mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **3 mètres**.
- Si la façade ou partie de façade **ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera au moins égale à **2 mètres**.



Il n'est pas fixé distance de retrait minimale pour les constructions annexes.

En UBa :

Les constructions, y compris les constructions annexes, peuvent être implantées soit **en retrait**, soit **sur une ou deux limites séparatives latérales**.

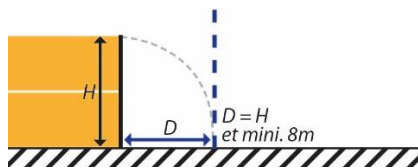


Par rapport aux limites de fond de parcelle : les constructions principales seront **implantées en retrait**, seules les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative de fond de parcelle.

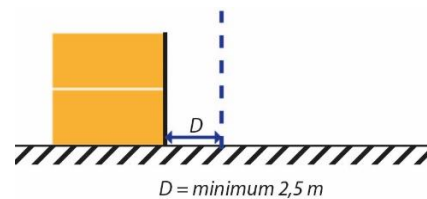
Distance de retrait :

En cas d'implantation en retrait, **la marge minimum de retrait** par rapport à la limite séparative doit être calculée de la manière suivante :

- Si la façade ou partie de façade **comporte des ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera au moins égale à **la hauteur de la façade** mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **8 mètres**.



- Si la façade ou partie de façade **ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera au moins égale à **2,5 mètres**.

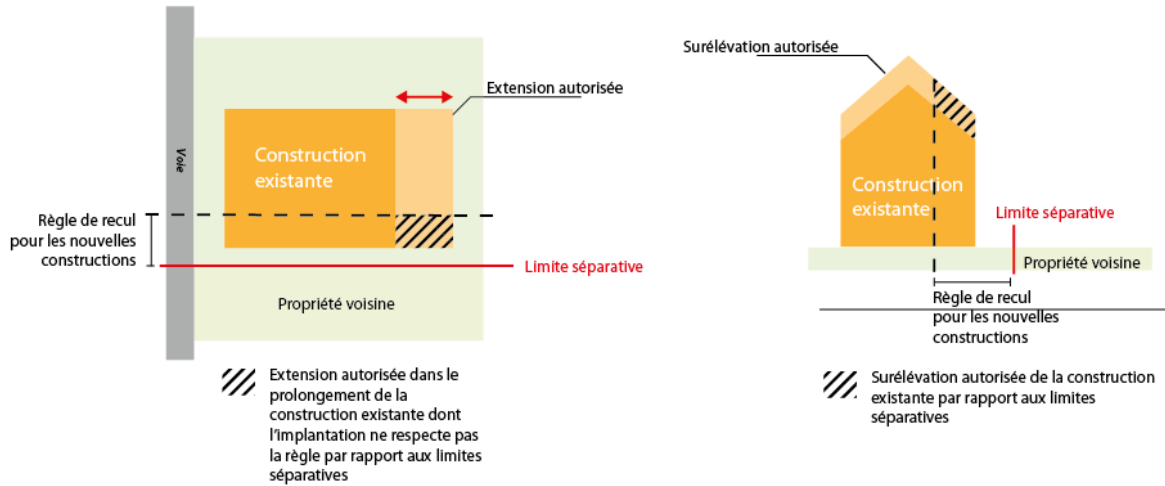


Il n'est pas fixé de distance de retrait minimale pour les constructions annexes.

Dispositions particulières applicables aux zones UB et UBa :

1. Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
2. Dans la *marge de retrait*, sont autorisés :
 - a. Les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (10/02/2022).
 - b. Les escaliers, perrons et marquises.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et qu'elle n'aggrave pas une non-conformité avec les autres règles.

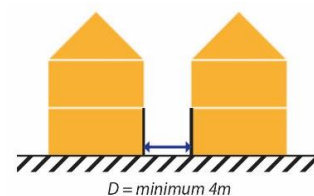
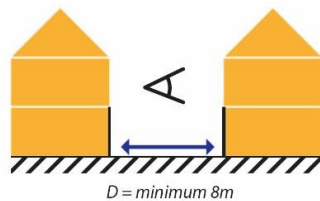


3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En UB :

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter les marges minimum de retrait suivantes :

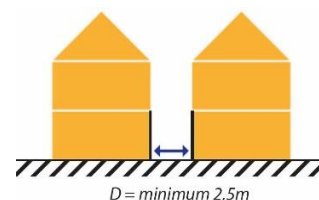
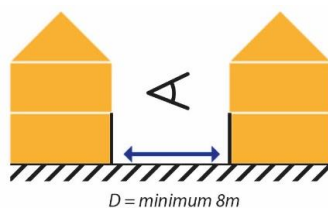
- Si l'une des deux façades ou partie de façade **comporte des ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera au moins égale à **8 mètres**.
- Si l'une des deux façades ou partie de façade **ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera au moins égale à **4 mètres**.



En UBa :

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter les marges minimum de retrait suivantes :

- Si l'une des deux façades ou partie de façade **comporte des ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera au moins égale à **8 mètres**.
- Si l'une des deux façades ou partie de façade **ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes**, le retrait sera au moins égale à **2,5 mètres**.



- Si l'une des deux façades ou partie de façade **ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes**, la marge de

Dispositions particulières applicables aux zones UB et UBa :

1. Il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe.
2. Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
3. Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement et implantées dans la marge de retrait : les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

4/ L'emprise au sol des constructions

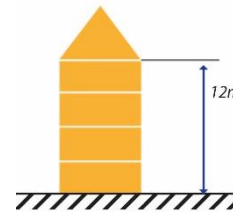
L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à **50 %** de la surface du terrain.

Dispositions particulières :

1. L'emprise au sol des constructions annexes aux constructions à destination d'habitation est fixée à 10 m² par unité foncière.
2. Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres** à l'égout du toit.



Dispositions particulières :

1. La hauteur maximale des *annexes* est fixée à **3 mètres** au point le plus haut.
2. Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales applicables à tous les types de constructions : constructions neuves, extensions et travaux sur le bâti existant :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

a) Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture utilisé.

b) Modalités d'implantation des constructions réalisées en mitoyenneté :

Pour assurer la continuité du bâti sur rue, si la ou les constructions sont implantées en retrait par rapport à l'alignement, la continuité sur rue, devra être assurée par un élément constructif : mur, muret, porche, portail...

c) Façades, enduits, ouvertures :

Les façades seront d'aspect pierre ou enduit gratté de ton pierre ou sable. Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur.

Les murs-pignon, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

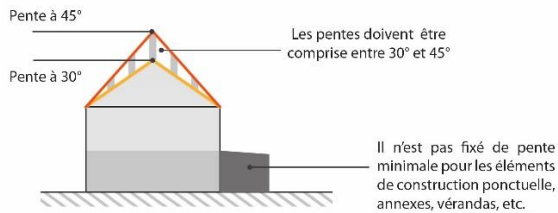
En cas de façade en pierres apparentes, les enduits entre les pierres seront larges, non creux et de couleur claire s'harmonisant avec celle de la pierre.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

d) Toitures, ouvertures dans les toits, cheminées :

Les toitures seront à pente, avec un degré de pente compris entre 30 et 45°. Toutefois, un degré de pente différent est autorisé pour des éléments de constructions ponctuelles, annexes, vérandas, etc. Les toitures terrasses sont interdites.



Les toitures seront couvertes avec des matériaux d'aspect traditionnel. Pour les constructions annexes d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient de qualité et qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante dans leur environnement.

L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. La lucarne de type chien-assis dont la pente du versant unique est contraire à la pente du versant du toit est interdite.

Les ouvertures en pignon ne seront pas d'une taille trop importante, elles seront proportionnées à la taille du pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture.

Les châssis basculants seront autorisés dans des proportions n'excédant pas 80 x 120 cm. Ils seront le moins saillants possible par rapport à la surface de la toiture et d'une couleur la plus proche possible de la couleur des matériaux de couverture. Ils seront si possible situés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur.

Lorsqu'ils sont sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée.

Ils seront obligatoirement espacés les uns par rapport aux autres d'une distance au moins égale à leur largeur. Dans tous les cas la juxtaposition d'ouvertures dans les toits est interdite.

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

Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faitage du toit.

e) Les menuiseries

Les menuiseries : volets, portes, fenêtres doivent être de couleur ou en bois naturel traité. Les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction, les couleurs vives sont interdites, ainsi que les tons non traditionnels tels que le jaune, violet,

En cas de constructions neuves ou d'extension et de surélévation d'une construction existante, les caissons de volets roulants doivent être dissimulés à l'intérieur des constructions.

f) Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être localisées sur la façade la moins visible depuis la voie publique. Elles doivent s'intégrer le mieux possible au bâti existant.

g) Annexes :

Les locaux à conteneur devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

2. Dispositions applicables en plus, uniquement pour les travaux réalisés sur le bâti existant :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

a) Les dispositions générales

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures, et en respectant une bonne insertion sur la partie existante.

b) Façades

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront réalisés sur les façades non visibles de la rue.

c) Menuiseries

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

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

d) Cheminées

Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale. Les surélévations de conduits de fumée des bâtiments doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour le conduit d'origine.

e) Toitures

Dans le cas de réfection d'une toiture ancienne, les tuiles utilisées seront d'aspect et de couleur approchant à la toiture d'origine.

f) Créations de locaux commerciaux :

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

3. Dispositions concernant les clôtures

a) En bordure des voies ou espaces publics :

Les clôtures seront constituées :

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

La hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.

Les murs de pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf dans le cas d'un impératif technique lié à l'accès (notamment des services de secours) aux propriétés concernées.

Sont interdits :

- Les clôtures dont l'aspect est celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut en front de rue. Les portails doivent être en harmonie avec les menuiseries.
- Les grillages en front de rue.

Les portails doivent être en harmonie avec les menuiseries.

b) En limites séparatives :

Les clôtures devront être implantées en limite séparative.

La hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.

L'utilisation des plaques d'aspect béton est interdite.

Les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajouement ponctuel du bas des *clôtures* (10x10 cm minimum) en contact avec le sol ou par la mise en place d'une clôture végétale.

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de **50% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre*.

Une part de 20% maximum de la superficie minimale exigée en espaces de *pleine terre* peut être traitée en *surface semi-ouverte* (dans un coefficient de biotope de 0,5).

Le terrain devra accueillir **un arbre de haute tige par tranche de 200 m²** par unité foncière en UB.

Le terrain devra accueillir **un arbre de haute tige par tranche de 500 m²** par unité foncière en UBa.

Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

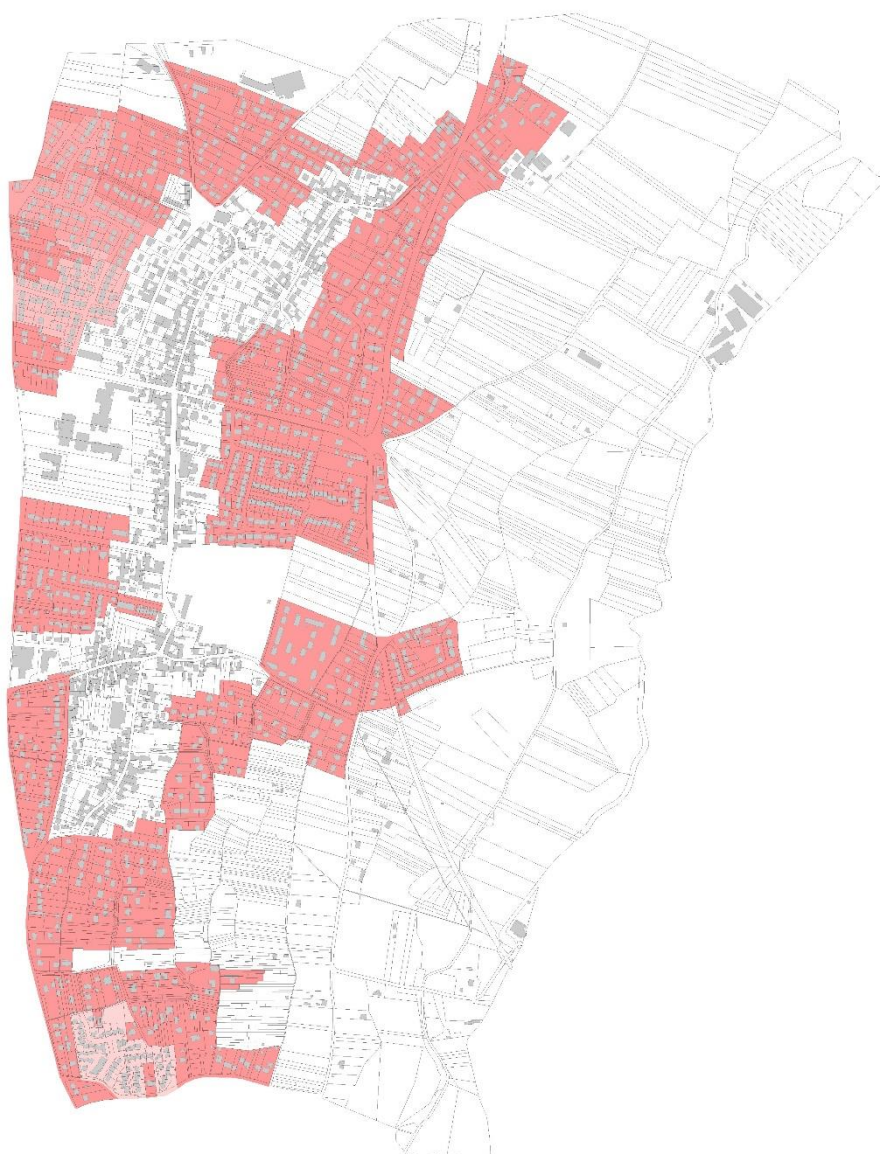
Les **règles de stationnement** sont présentées dans les dispositions générales du présent règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les **équipements et réseaux** sont présentés dans les dispositions générales du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

La zone UC est réservée aux habitations individuelles isolées ou groupées. A l'intérieur de cette zone UC, existent trois secteurs particuliers qui font l'objet de règles particulières : le secteur UCa correspondant au quartier des « Hauts Sablons », le secteur UCb correspondant à un îlot du quartier « des Norottes » et le secteur UCc correspondant au quartier « le Clos Pigeonne ».



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	Autorisé		
Hébergement	Autorisé		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
Restauration			Autorisé dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
Commerce de gros		Interdit	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
Hébergement hôtelier et touristique		Interdit	
Cinéma		Interdit	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie		Interdit	
Entrepôt		Interdit	
Bureau	Autorisé		
Centre de congrès et d'exposition		Interdit	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	Autorisé		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Autorisé		
Salles d'art et de spectacles	Autorisé		
Equipements sportifs	Autorisé		
Autres équipements recevant du public	Autorisé		
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole		Interdit	
Exploitation forestière		Interdit	

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable sauf si les conditions suivantes sont respectées :
 - Que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives anormales pour le voisinage,
 - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- La création d'aires de dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'installation de caravanes soumise à déclaration préalable au titre de *R421-23 du Code de l'urbanisme.

AU sein de la zone UC et du secteur UCc sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dispositions concernant la mixité sociale :

- En zone UC, tout projet entraînant la réalisation de 5 logements ou plus doit comprendre une part minimale de 50% de logements locatifs sociaux.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

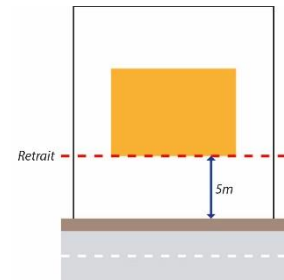
PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

En UC, UCa et UCc :

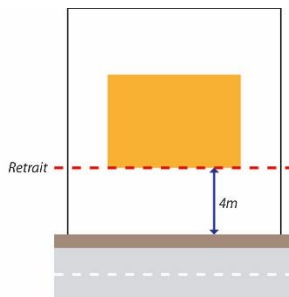
Les constructions doivent être implantées **en retrait** à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à **l'alignement**.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, la distance de recul minimale par rapport à la limite avec l'emprise publique sur l'une des voies peut être réduite à 2 mètres.



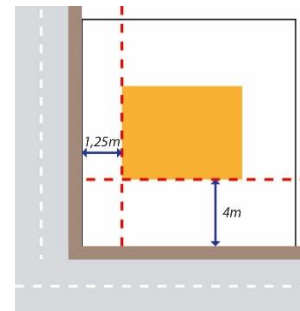
En UCb :

Les constructions doivent être implantées **en retrait** à une distance minimale de **4 mètres** par rapport à l'alignement, à l'exception des garages individuels qui seront implantés avec un retrait minimum de **5 mètres** afin de permettre le stationnement d'un véhicule.



Pour les terrains dont les constructions présentent un pignon en bordure de voie, les constructions seront implantées :

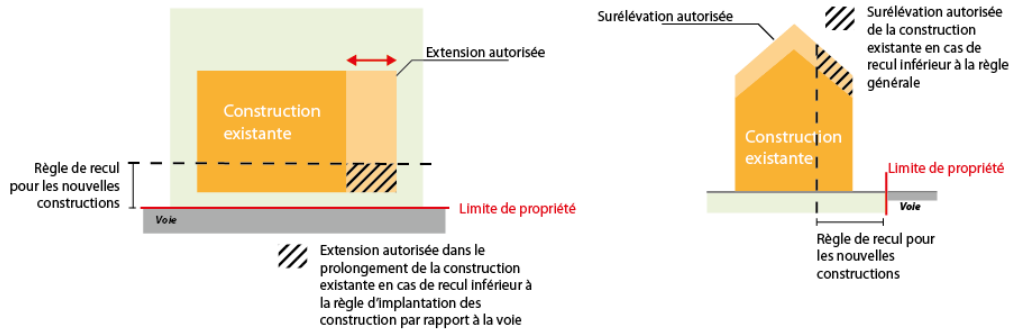
- Soit en limite de l'emprise de la voie,
- Soit en retrait de celle-ci avec un minimum de 1,25 mètre.



Pour les terrains ne présentant pas de façade sur la voie, les constructions sont autorisées sous réserve des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières applicables aux zones UC, UCa et UCb :

1. Dans la *marge de recul*, sont autorisés :
 - a. les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (10/02/2022),
 - b. les escaliers, perrons et marquises,
 - c. les constructions annexes,
2. Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaires maximum est admise dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et qu'elle n'aggrave pas une non-conformité avec les autres règles.



Dispositions particulières applicables aux zones UC, UCa, UCb et UCc :

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

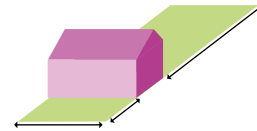
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En UC et UCa :

Dans la bande des 25 mètres comptée à partir de l'alignement :

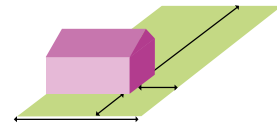
Terrains présentant jusqu'à 13 m de largeur de terrain :

Les constructions peuvent être implantées **en retrait** ou sur **une ou deux limites séparatives** latérales.



Terrains présentant 13 mètres ou plus de largeur de terrain :

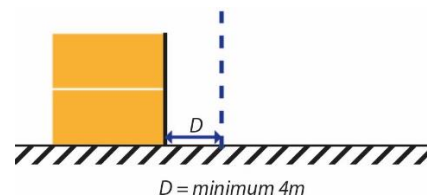
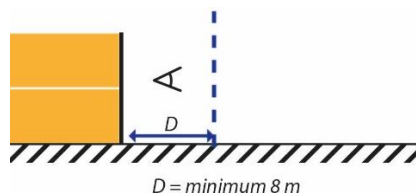
Les constructions peuvent être implantées **en retrait** ou sur **une limite séparative** latérale maximum.



Règles applicables pour tous types de terrains :

En cas d'implantation en retrait, **la marge minimum de retrait** par rapport à la limite séparative doit être calculée de la manière suivante :

- Si la façade ou partie de façade **comporte des ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera **au moins égale à 8 mètres**.
- Si la façade ou partie de façade **ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera au moins égale à **4 mètres**.



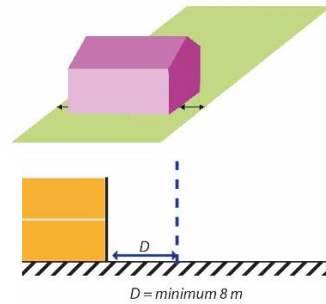
Règles applicables pour tous types de terrains :

Par rapport aux limites de fond de parcelle : les constructions principales seront implantées en retrait d'une distance de **8 mètres** minimum ; à l'exception des piscines qui doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum. Seules les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative de fond de parcelle.

Au-delà de la bande des 25 mètres :

Les constructions doivent être implantées **en retrait** des limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées **en retrait** des limites séparatives à une distance minimale de **8 mètres**.



Sauf pour :

- Les bâtiments annexes tels que garages et dépendances peuvent être implantés en limite séparative ; la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m par unité foncière.
- Les extensions inférieures à 20 m², de constructions existantes, pourront être édifiées sur une ou deux limites séparatives, avec en cas de retrait par rapport à la limite séparative un minimum de 2,5 mètres et 8 mètres si la façade comporte des baies. (Une seule extension de la construction sera autorisée)
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum.

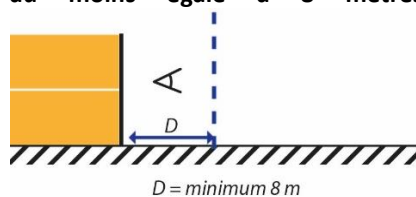
Par rapport aux limites de fond de parcelle : les constructions principales seront implantées en retrait d'une distance de **8 mètres** minimum ; à l'exception des piscines qui doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum. Seules les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative de fond de parcelle.

En UCb :

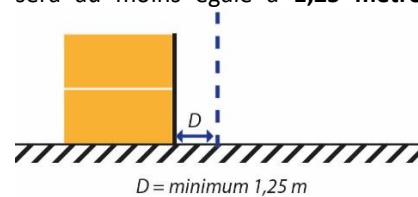
Les constructions peuvent être implantées **en retrait** ou sur **une ou deux limites séparatives** latérales.

En cas d'implantation en retrait, **la marge minimum de retrait** par rapport à la limite séparative doit être calculée de la manière suivante :

- Si la façade ou partie de façade **comporte des ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera **au moins égale à 8 mètres**



- Si la façade ou partie de façade **ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera au moins égale à **1,25 mètre**.

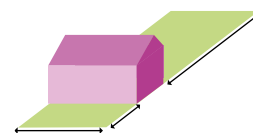


Les piscines doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum.

En UCc :

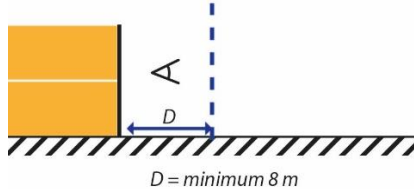
Dans la bande des 25 mètres comptée à partir de l'alignement :

Les constructions peuvent être implantées **en retrait** ou sur **une ou deux limites séparatives** latérales.

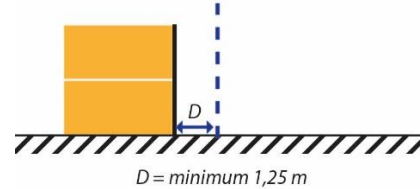


En cas d'implantation en retrait, la **marge minimum de retrait** par rapport à la limite séparative doit être calculée de la manière suivante :

- Si la façade ou partie de façade **comporte des ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera **au moins égale à 8 mètres**



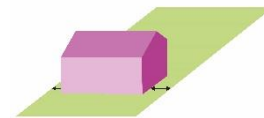
- Si la façade ou partie de façade **ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera au moins égale à **1,25 mètre**.



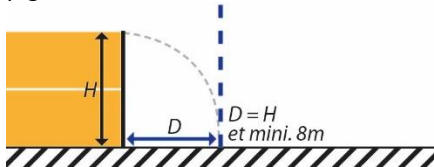
Les piscines doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum.

Au-delà de la bande des 25 mètres :

Les constructions doivent être implantées **en retrait** des limites séparatives.



La marge minimum de retrait par rapport à la limite séparative doit être calculée de la manière suivante : la distance sera au moins égale à **la hauteur de la façade** mesurée à l'épout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé avec un minimum de **8 mètres**.



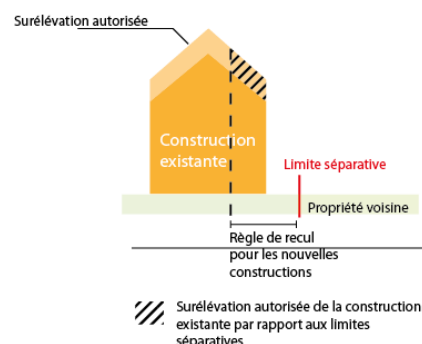
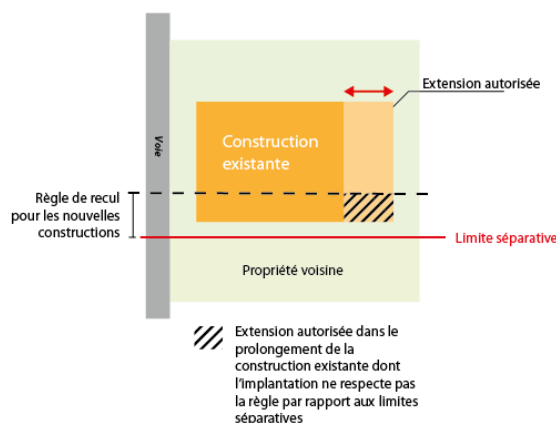
Seuls les bâtiments annexes tels que garages et dépendances peuvent être implantés en limite séparative ; la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 mètres.

Les piscines doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum.

Dispositions particulières applicables aux zones UC ; UCa ; UCb :

1. Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
2. Dans la *marge de retrait*, sont autorisés :
 - a. Les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (10/02/2022).
 - b. Les escaliers, perrons et marquises.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et qu'elle n'aggrave pas une non-conformité avec les autres règles.



Dispositions particulières applicables à la zone UCc :

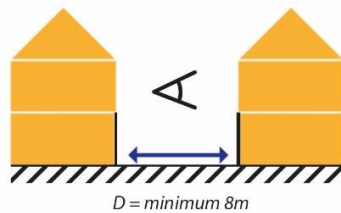
1. Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les extensions des constructions existantes à la date de ce document devront respecter la règle générale.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

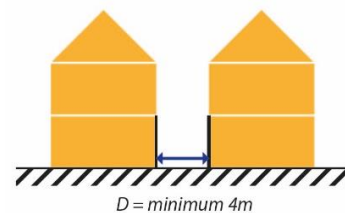
En UC, UCa et UCc :

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter les marges minimum de retrait suivantes :

- Si l'une des deux façades ou partie de façade **comporte des ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera au moins égale à **8 mètres**.



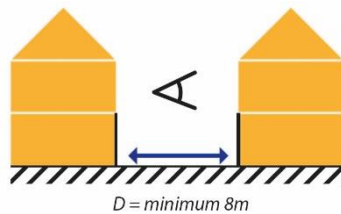
- Si l'une des deux façades ou partie de façade **ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera au moins égale à **4 mètres**.



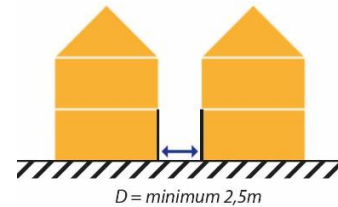
En UCb :

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter les marges minimum de retrait suivantes :

- Si l'une des deux façades ou partie de façade **comporte des ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera au moins égale à **8 mètres**.



- Si l'une des deux façades ou partie de façade **ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera au moins égale à **2,5 mètres**.



Dispositions particulières applicables aux zones UC, UCa et UCb :

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe, entre une construction et une piscine ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4/ L'emprise au sol des constructions

En UC :

Dans la bande des 25 mètres comptée à partir de l'alignement :

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à **35 %** de la surface du terrain situé dans la bande des 25 mètres.

Au-delà de la bande des 25 mètres :

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à **25 %** de la surface du terrain situé au-delà la bande des 25 mètres.

En UCa :

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à **40 %** de la surface du terrain.

En UCb :

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à **50 %** de la surface du terrain.

En UCc :

Dans la bande des 25 mètres comptée à partir de l'alignement :

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à **40 %** de la surface du terrain situé dans la bande des 25 mètres.

Au-delà de la bande des 25 mètres :

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à **25 %** de la surface du terrain situé au-delà la bande des 25 mètres.

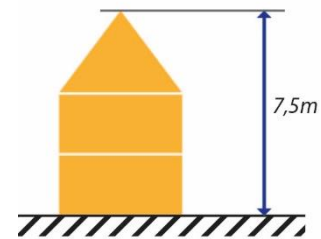
Dispositions particulières applicables aux zones UC, UCa, UCb et UCc :

1. L'emprise au sol des constructions annexes aux constructions d'habitation est fixée à 10 m² par unité foncière.
2. Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7,5 mètres** au point le plus haut sauf indication contraire portée au document graphique.

La hauteur maximale des *annexes* est fixée à 3 mètres au point le plus haut.



Au sein du secteur de hauteur identifié sur le plan de zonage, la hauteur maximale des constructions doit respecter la hauteur inscrite au plan.

Dispositions particulières applicables aux zones UC, UCa, UCb et UCc :

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

a) Dispositions générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

b) Travaux sur des constructions existantes et extensions :

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

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante, soit en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.

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

c) Façades :

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

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les saillies devront être discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles seront animées avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc...

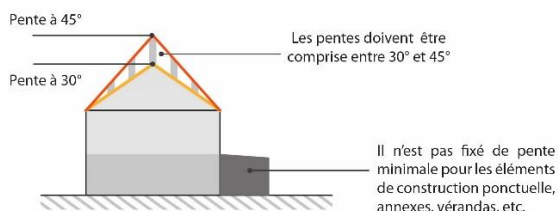
L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

Aucune construction ne pourra présenter un linéaire de façade de plus de 30 mètres.

d) Toitures :

En UC et UCb :

Les toitures seront à pente comprise entre 30° et 45° avec des débords de toiture, sauf en cas d'implantation en limite séparative. Toutefois, un degré de pente différent est autorisé pour des éléments de constructions ponctuelles, annexes, vérandas, etc. Les toitures terrasses sont interdites.



Les châssis basculants seront autorisés dans des proportions n'excédant pas 80 x 120 cm. Ils seront le moins saillants possible par rapport à la surface de la toiture et d'une couleur la plus proche possible de la couleur des matériaux de couverture. Ils seront si possible situés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux vues de l'étage inférieur. Lorsqu'ils sont sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée. Ils seront obligatoirement espacés les uns par rapport aux autres d'une distance au moins égale à leur largeur. Dans tous les cas, la juxtaposition d'ouvertures dans les toits est interdite.

La lucarne de type chien-assis dont la pente du versant unique est contraire à la pente du versant du toit est interdite.

En UCa :

Les toitures seront obligatoirement à deux pentes inclinées sur l'horizontale de 45° pour les constructions principales d'architecture traditionnelle. Toutefois, un degré de pente différent est autorisé pour des éléments de constructions ponctuelles, annexes, vérandas, etc.

La lucarne de type chien-assis dont la pente du versant unique est contraire à la pente du versant du toit est interdite. Les lucarnes seront recouvertes par un toit à deux pans sans rebord en façade ni bout rabattu. Toutefois, les lucarnes « à la capucine » (3 pentes) pourront être autorisées si l'ensemble de la toiture est réalisé en tuiles plates.

En UCc :

Les toitures seront à pente avec des débords de toiture, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Les châssis basculants seront autorisés dans des proportions n'excédant pas 80 x 120 cm. Ils seront le moins saillants possible par rapport à la surface de la toiture et d'une couleur la plus proche possible de la couleur des matériaux de couverture. Ils seront si possible situés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux vues de l'étage inférieur. Lorsqu'ils sont sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée. Ils seront obligatoirement espacés les uns par rapport aux autres d'une distance au moins égale à leur largeur. Dans tous les cas, la juxtaposition d'ouvertures dans les toits est interdite.

La lucarne de type chien-assis dont la pente du versant unique est contraire à la pente du versant du toit est interdite.

e) Annexes :

En UC, UCb et UCc :

Les locaux à conteneur devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

En UCa :

Les garages seront recouverts ou exécutés en matériaux identiques à ceux utilisés pour la construction principale.

Les sous-sols sont autorisés, mais il est recommandé aux acquéreurs de vérifier l'absence de sources.

La dalle rez-de-chaussée collera le plus possible au terrain naturel. Les remblais seront de 40 cm maximum au point le plus défavorable. Au-delà les sorties de plain-pied recevront des traitements maçonnés, éventuellement partiellement ajourés par des éléments bois ou métal, dont le premier critère d'acceptation sera la sobriété.

Dans tous les cas, le soubassement devra apparaître par réalisation d'un crépi identique à celui de la façade.

Des projets à l'architecture affirmée (architecture contemporaine par exemple) à l'exclusion d'architectures venues d'autres régions, seront admis. Des pentes et des revêtements de toitures différents pourront alors être autorisés ainsi que des éléments de liaison en toiture terrasse.

f) Clôtures :

1. En bordure des voies ou espaces publics :

Les clôtures seront constituées si possible d'un muret de maçonnerie d'aspect pierre ou enduit, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille ou de lisses non opaques.

Les clôtures devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

La hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.

Les murs de pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf dans le cas d'un impératif technique lié à l'accès (notamment des services de secours) aux propriétés concernées.

Sont interdits :

- Les clôtures dont l'aspect est celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut en front de rue. Les portails doivent être en harmonie avec les menuiseries.
- Les grillages en front de rue.

Les portails doivent être en harmonie avec les menuiseries.

2. En Limites séparatives :

Les clôtures devront être implantées en limite séparative.

La hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.

L'utilisation des plaques d'aspect béton est interdite.

Les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajouement ponctuel du bas des *clôtures* (10x10 cm minimum) en contact avec le sol ou par la mise en place d'une clôture végétale.

g) Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être localisées sur la façade la moins visible depuis la voie publique. Elles doivent s'intégrer le mieux possible au bâti existant.

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En UC

Dans la bande des 25 mètres comptée à partir de l'alignement :

Une part de **45% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre* avec un minimum de 20 m² par logement.

Une part de 20% maximum de la superficie minimale exigée en espaces de *pleine terre* peut être traitée en *surface semi-ouverte* (dans un coefficient de biotope de 0,5).

Au-delà de la bande des 25 mètres comptée à partir de l'alignement :

Une part de **55% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre* avec un minimum de 20 m² par logement.

Une part de 20% maximum de la superficie minimale exigée en espaces de *pleine terre* peut être traitée en *surface semi-ouverte* (dans un coefficient de biotope de 0,5).

En UCa :

Une part de **40% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre* avec un minimum de 20 m² par logement.

Une part de 20% maximum de la superficie minimale exigée en espaces de *pleine terre* peut être traitée en *surface semi-ouverte* (dans un coefficient de biotope de 0,5).

En UCb :

Une part de **30% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre* avec un minimum de 20 m² par logement.

Une part de 20% maximum de la superficie minimale exigée en espaces de *pleine terre* peut être traitée en *surface semi-ouverte* (dans un coefficient de biotope de 0,5).

En UCc :

Dans la bande des 25 mètres comptée à partir de l'alignement :

Une part de **40% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre* avec un minimum de 20 m² par logement.

Une part de 20% maximum de la superficie minimale exigée en espaces de *pleine terre* peut être traitée en *surface semi-ouverte* (dans un coefficient de biotope de 0,5).

Au-delà de la bande des 25 mètres :

Une part de **55% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre* avec un minimum de 20 m² par logement.

Une part de 20% maximum de la superficie minimale exigée en espaces de *pleine terre* peut être traitée en *surface semi-ouverte* (dans un coefficient de biotope de 0,5).

Dispositions particulières applicables aux zones UC, UCa, UCb et UCc :

Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Le terrain devra accueillir un arbre de haute tige par tranche de 200 m² par unité foncière en UC, UCa et UCc.

Le terrain devra accueillir un arbre de haute tige par tranche de 150 m² par unité foncière en UCb.

Dans les opérations d'ensemble portant sur une surface d'au moins un hectare, doit être prévue et conservée une surface d'au moins 5% de l'emprise de l'opération, aménagée en espace vert collectif.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les règles de stationnement sont présentées dans les dispositions générales du présent règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les équipements et réseaux sont présentés dans les dispositions générales du présent règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements collectifs et notamment les équipements à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socioculturels et sportifs. Le secteur UDt vise à permettre l'accueil de logements et d'hébergements temporaires au sein du domaine du Château de Leuville.



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			Autorisé à condition que les logements soient destinés aux personnes assurant la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des équipements collectifs. Au sein du secteur UDt , à condition qu'il s'agisse d'accueil temporaire
Hébergement		Interdit	Au sein du secteur UDt , à condition qu'il s'agisse d'accueil temporaire
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		Interdit	
Restauration		Interdit	
Commerce de gros		Interdit	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Interdit	
Hébergement hôtelier et touristique		Interdit	
Cinéma		Interdit	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie		Interdit	
Entrepôt		Interdit	
Bureau		Interdit	
Centre de congrès et d'exposition		Interdit	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	Autorisé		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Autorisé		
Salles d'art et de spectacles	Autorisé		
Equipements sportifs	Autorisé		
Autres équipements recevant du public	Autorisé		
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole		Interdit	

Exploitation forestière		Interdit	
-------------------------	--	----------	--

Sont par ailleurs interdites :

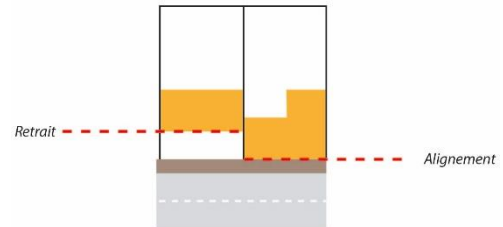
- Les installations classées soumises à autorisation préalable,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs,
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs visés aux articles *R 421-19 et du R111-42 Code de l'urbanisme,
- La création d'aires de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles,
- L'installation de caravanes soumise à déclaration préalable au titre de l'article *R421-23 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

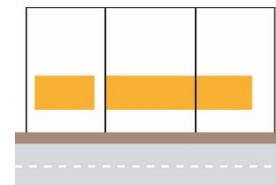
1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

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



2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les constructions annexes, peuvent être implantées soit en retrait, soit sur une ou deux limites séparatives latérales.



3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

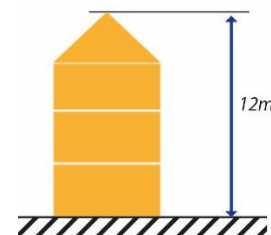
Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres** au point le plus haut.



PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

La lucarne de type chien-assis dont la pente du versant unique est contraire à la pente du versant du toit est interdite.

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de **20% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre*.

Une part de 20% maximum de la superficie minimale exigée en espaces de *pleine terre* peut être traitée en *surface semi-ouverte* (dans un coefficient de biotope de 0,5).

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les règles de stationnement sont présentées dans les dispositions générales du présent règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les équipements et réseaux sont présentés dans les dispositions générales du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Cette zone correspond aux secteurs recevant des constructions à usages d'activités économiques et commerciales, artisanales ou industrielles, bureaux.



Rappel : le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)

Le Plan de Prévention du Risque inondation sur le territoire de la commune de Leuville-sur-Orge a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 janvier 2017. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols. Il figure en annexe du dossier du PLU.

Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones du PPRi, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte du risque d'inondation.

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			Autorisé à condition que les logements soient destinés aux personnes assurant la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des équipements collectifs.
Hébergement		Interdit	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail	Autorisé		
Restauration	Autorisé		
Commerce de gros	Autorisé		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé		
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé		
Cinéma	Autorisé		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie	Autorisé		
Entrepôt		Interdit	
Bureau	Autorisé		
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	Autorisé		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Autorisé		
Salles d'art et de spectacles	Autorisé		
Equipements sportifs	Autorisé		
Autres équipements recevant du public	Autorisé		
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole		Interdit	
Exploitation forestière		Interdit	

Sont par ailleurs interdites :

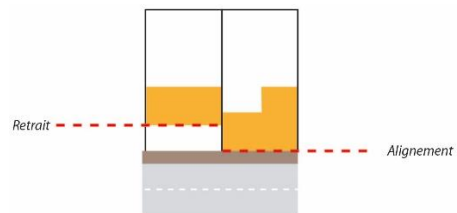
- La création d'aires de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles non liés à une activité,
- L'installation de caravanes soumises à déclaration préalable au titre de l'article *R421-23 du Code de l'urbanisme.
- Les dépôts de toute nature, non liés à une activité principale
- Toutes constructions dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

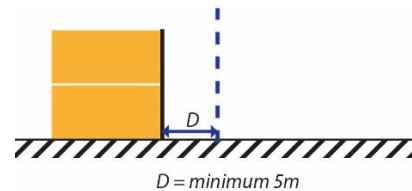
Les constructions peuvent être implantées à l'**alignement** ou **en retrait** sauf pour les dépôts et aires de stockage qui doivent être implantés obligatoirement en retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement.



2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées **en retrait** des limites séparatives à une distance minimale de **5 mètres**.

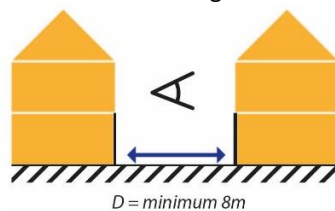
L'implantation des constructions doit garantir un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.



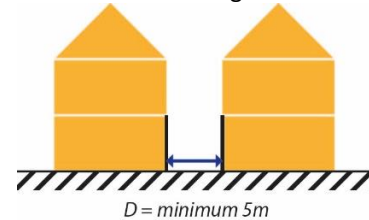
3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter les marges minimum de retrait suivantes :

- Si l'une des deux façades ou partie de façade **comporte des ouvertures créant des vues directes** la marge de retrait sera au moins égale à **8 mètres**.



- Si l'une des deux façades ou partie de façade **ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera au moins égale à **5 mètres**.



4/ L'emprise au sol des constructions

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

L'emprise au sol des constructions annexes aux constructions d'habitation est fixée à **10 m²** par terrain.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres** au point le plus haut.

La hauteur maximale des *annexes* est fixée à **3 mètres** au point le plus haut.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Dans la mesure du possible, seront utilisés des matériaux de qualité : le bois, le verre. Le bardage métallique est autorisé à condition qu'il soit peint, les couleurs devront être choisies de manière à favoriser la meilleure intégration possible dans le paysage.

La lucarne de type chien-assis dont la pente du versant unique est contraire à la pente du versant du toit est interdite.

Les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajourement ponctuel du bas des *clôtures* (10x10 cm minimum) en contact avec le sol ou par la mise en place d'une clôture végétale.

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de **20% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre*.

Une part de 20% maximum de la superficie minimale exigée en espaces de *pleine terre* peut être traitée en *surface semi-ouverte* (dans un coefficient de biotope de 0,5).

Le terrain devra accueillir un arbre de haute tige par tranche de 200 m² par unité foncière.

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

Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Les marges laissées libres par rapport à l'*alignement* et aux *limites séparatives* doivent être végétalisées à hauteur de 50 % minimum.

En bordure de voiries, les clôtures seront doublées de haies végétales intérieures dans le cas de grillage ou barreaudage, extérieures dans le cas de clôtures pleines. Les clôtures végétales seront constituées d'essences de qualité s'inspirant d'espèces locales.

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les **règles de stationnement** sont présentées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les **équipements et réseaux** sont présentés dans les dispositions générales du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUca

Il s'agit d'une zone réservée pour recevoir des habitations individuelles ou immeubles collectifs. Le secteur du quartier « des Haquerons » porte un enjeu de réponse aux besoins en logements. Il devra faire l'objet d'un projet d'ensemble.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) vient compléter le dispositif réglementaire sur ce secteur spécifique.



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	Autorisé		
Hébergement		Interdit	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
Restauration			Autorisé dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
Commerce de gros		Interdit	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
Hébergement hôtelier et touristique		Interdit	
Cinéma		Interdit	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie		Interdit	
Entrepôt		Interdit	
Bureau		Interdit	
Centre de congrès et d'exposition		Interdit	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	Autorisé		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		Interdit	
Salles d'art et de spectacles		Interdit	
Equipements sportifs		Interdit	
Autres équipements recevant du public		Interdit	
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole		Interdit	
Exploitation forestière		Interdit	

Sont par ailleurs interdites :

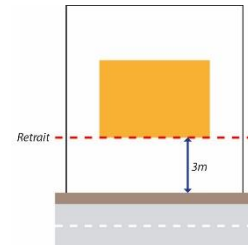
- Les installations classées soumises à autorisation préalable sauf si les conditions suivantes sont respectées :
 - Que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives anormales pour le voisinage,
 - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- La création d'aires de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'installation de caravanes soumises à déclaration préalable au titre de l'article *R421-23 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

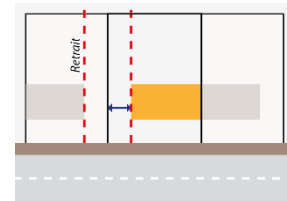
1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées **en retrait** à une distance minimale de **3 mètres** par rapport à l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer



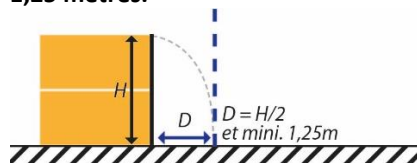
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les constructions annexes, peuvent être implantées soit **en retrait**, soit **sur une ou deux limites séparatives latérales**.

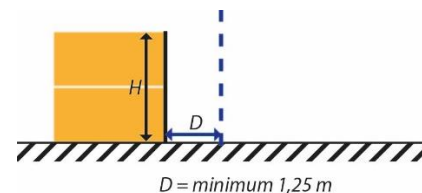


En cas d'implantation en retrait, le **marge minimum de retrait** par rapport à la limite séparative doit être calculée de la manière suivante :

- Si la façade ou partie de façade **comporte des ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera au moins égale à **la moitié de la hauteur du bâtiment** mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **1,25 mètres**.



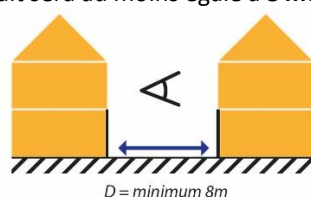
- Si la façade ou partie de façade **ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera au moins égale à **1,25 mètre**.



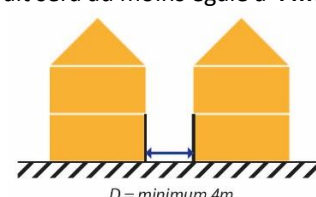
3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter les marges minimum de retrait suivantes :

- Si l'une des deux façades ou partie de façade **comporte des ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera au moins égale à **8 mètres**.



- Si l'une des deux façades ou partie de façade **ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera au moins égale à **4 mètres**.



4/ L'emprise au sol des constructions

Dans la bande des 25 mètres comptée à partir de l'alignement :

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes, ne doit pas dépasser **40%** de la surface de l'unité foncière.

Au-delà de la bande des 25 mètres :

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes, ne doit pas dépasser **25%** de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions annexes aux constructions à destination d'habitation est fixée à 10 m² par unité foncière.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **11 mètres** au point le plus haut.

La hauteur maximale des *annexes* est fixée à **4,5 mètres** au point le plus haut.

Dispositions particulières :

1. Le règlement est complété par les orientations fixées dans l'OAP des Haquerons.
2. Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

a) Dispositions générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

b) Travaux sur des constructions existantes et extensions :

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

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante, soit en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.

c) Façades :

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

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les saillies devront être discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles seront animées avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc...

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

Aucune construction ne pourra présenter un linéaire de façade de plus de 30 mètres

d) Toitures :

Les toitures seront à pente avec des débords de toiture, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Les châssis basculants sont autorisés à condition que leurs dimensions n'excèdent pas 80 x 120 cm. Ils seront le moins saillants possible par rapport à la surface de la toiture et d'une couleur la plus proche possible de la couleur des matériaux de couverture. Ils seront si possible situés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur.

La lucarne de type chien-assis dont la pente du versant unique est contraire à la pente du versant du toit est interdite.

Lorsqu'ils sont sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée.

Ils seront obligatoirement espacés les uns par rapport aux autres d'une distance au moins égale à leur largeur. Dans tous les cas la juxtaposition d'ouvertures dans les toits est interdite.

e) Annexes :

Les locaux à conteneur devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

f) Dispositions concernant les clôtures :

1. En bordure des voies ou espaces publics :

Muret de maçonnerie d'aspect pierre ou enduit d'une hauteur maximum de 80 cm, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille ou de lisses non opaques.

La hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.

Sont interdits :

- Les clôtures dont l'aspect est celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut en front de rue.
- Les grillages en front de rue.

Les portails doivent être en harmonie avec les menuiseries.

2. En Limites séparatives :

La hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.

L'utilisation des plaques d'aspect béton est interdite.

Les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajouement ponctuel du bas des *clôtures* (10x10 cm minimum) en contact avec le sol ou par la mise en place d'une clôture végétale.

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Le terrain devra accueillir un arbre de haute tige par tranche de 200 m² par unité foncière.

Dans les opérations d'ensemble portant sur une surface d'au moins un hectare, sera prévue et conservée une surface d'au moins 5% de l'emprise de l'opération, aménagée en espace vert collectif.

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les règles de stationnement sont présentées dans les dispositions générales du présent règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les équipements et réseaux sont présentés dans les dispositions générales du présent règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Il s'agit de zones actuellement non équipées ou insuffisamment équipées. Elles sont destinées à être urbanisées sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement		Interdit	
Hébergement		Interdit	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		Interdit	
Restauration		Interdit	
Commerce de gros		Interdit	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Interdit	
Hébergement hôtelier et touristique		Interdit	
Cinéma		Interdit	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie		Interdit	
Entrepôt		Interdit	
Bureau		Interdit	
Centre de congrès et d'exposition		Interdit	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques		Interdit	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		Interdit	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		Interdit	
Salles d'art et de spectacles		Interdit	
Equipements sportifs		Interdit	
Autres équipements recevant du public		Interdit	
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole		Interdit	
Exploitation forestière		Interdit	

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Il n'est pas fixé de règle.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

5/ La hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il n'est pas fixé de règle.

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règle.

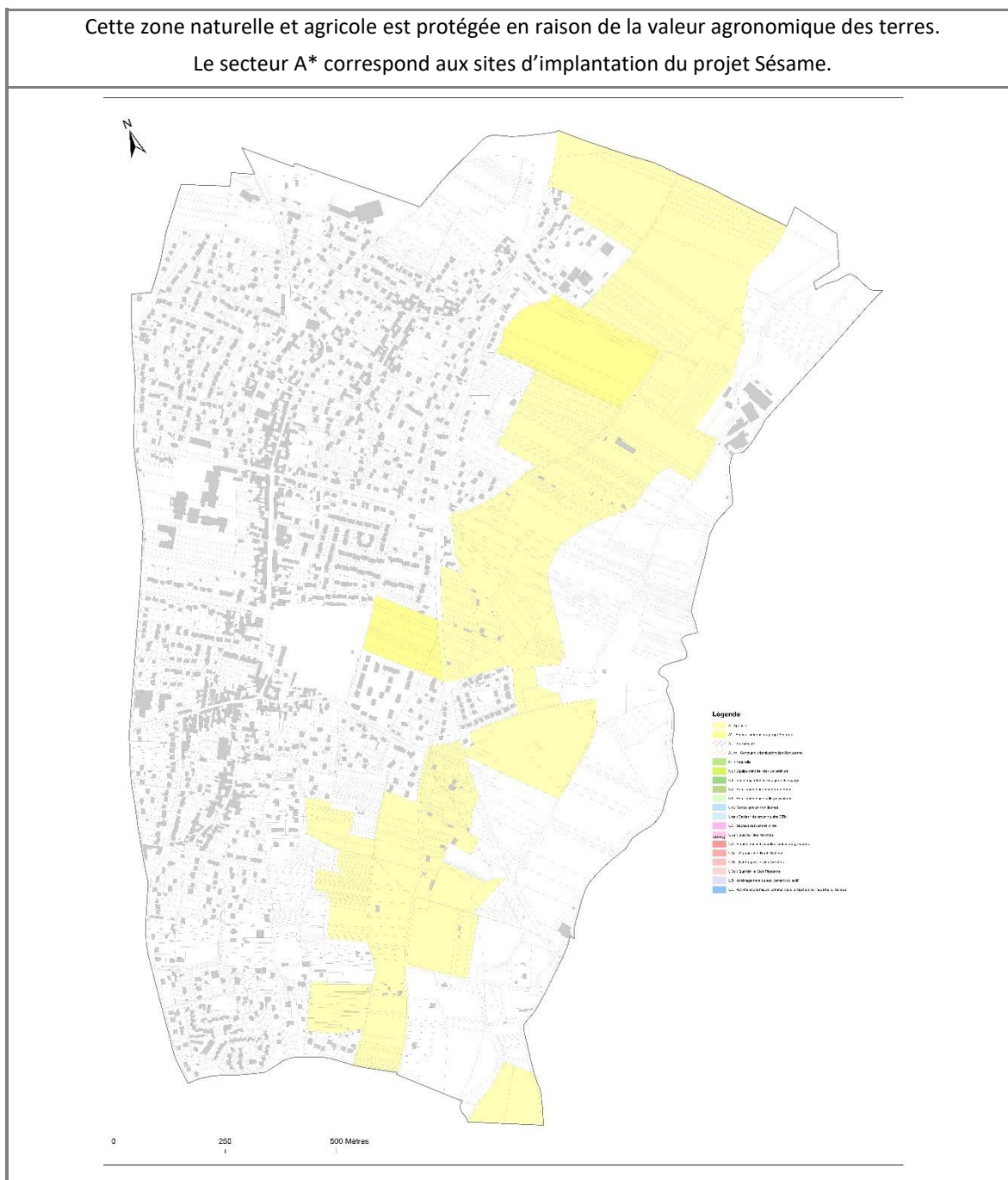
2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Cette zone naturelle et agricole est protégée en raison de la valeur agronomique des terres.

Le secteur A* correspond aux sites d'implantation du projet Sésame.



Rappel : le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)

Le Plan de Prévention du Risque inondation sur le territoire de la commune de Leuville-sur-Orge a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 janvier 2017. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols. Il figure en annexe du dossier du PLU.

Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones du PPRi, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte du risque d'inondation.

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			Dans la zone A, sous condition de constituer une extension et/ou une annexe à une construction existante à la date d'approbation de présent règlement 10/02/2022 Au sein du secteur A*, sous condition d'être directement liées aux exploitations agricoles
Hébergement		Interdit	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		Interdit	
Restauration		Interdit	
Commerce de gros		Interdit	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Interdit	
Hébergement hôtelier et touristique		Interdit	
Cinéma		Interdit	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie		Interdit	
Entrepôt		Interdit	
Bureau		Interdit	
Centre de congrès et d'exposition		Interdit	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques		Interdit	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		Interdit	
Salles d'art et de spectacles		Interdit	
Equipements sportifs		Interdit	
Autres équipements recevant du public		Interdit	
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole	Autorisé		
Exploitation forestière	Autorisé		

- Au sein de la zone A sont autorisées :
 - les constructions et installations strictement liées aux exploitations agricoles et forestières ;
 - l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) à destination d'habitation à condition de ne pas dépasser 20% de l'emprise de la construction existante et dans la limite de 50 m² de surface de plancher en une ou plusieurs fois ;
 - l'emprise au sol des constructions annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) et directement liées à l'activité agricole est fixée à 20 m² par unité foncière ;
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Au sein du secteur A* sont par ailleurs autorisées :
 - les constructions à destination de logement sous condition d'être directement liées aux exploitations agricoles.

Sont par ailleurs interdits :

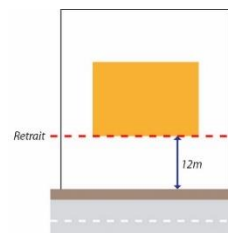
- les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- l'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs ;
- la création de terrains de camping ou de parc résidentiel de loisirs visés aux articles *R421-19 et *R111-42 du Code de l'urbanisme ;
- la création d'aires de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- l'installation de caravanes soumises à déclaration préalable au titre de l'article *R421-23 du Code de l'urbanisme.
- toutes constructions dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

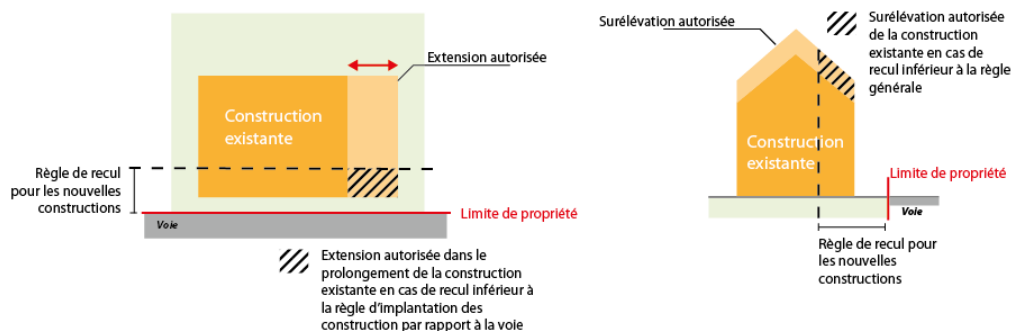
1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées **en retrait** à une distance minimale de **12 mètres** par rapport à **l'axe des voies**.



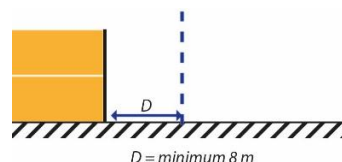
Dispositions particulières :

1. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - a. Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
 - b. Aux annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022)
 - c. En sein du secteur A*, aux constructions à destination de logement et d'artisanat et de commerce de détail
2. Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et qu'elle n'aggrave pas une non-conformité avec les autres règles.



2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

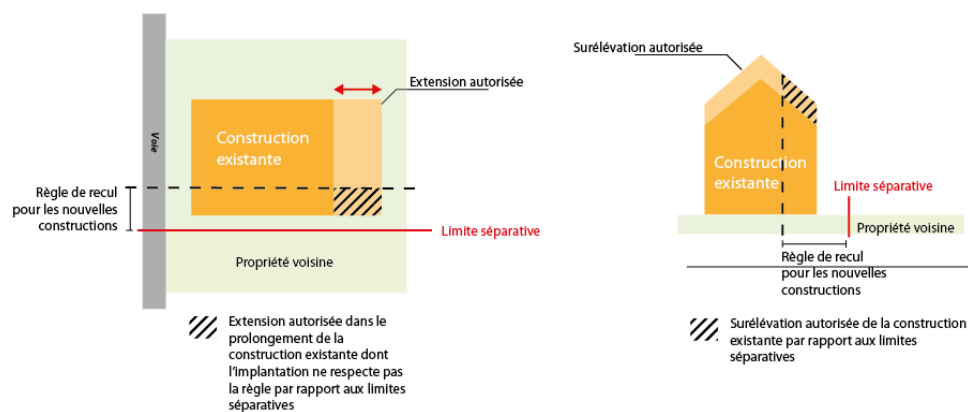
Les constructions doivent être implantées **en retrait** des limites séparatives à une distance minimale de **8 mètres**.



Dispositions particulières :

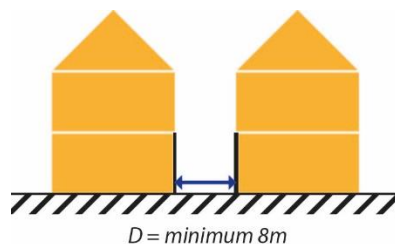
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- a. Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
 - b. aux annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022)
 - a. En sein du secteur A*, aux constructions à destination de logement et d'artisanat et de commerce de détail
2. Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et quelles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à **8 mètres**.



La distance minimale entre une construction principale et une annexe n'est pas règlementée.

La distance maximale entre une construction principale et une annexe est fixée à **10 mètres**.

4/ L'emprise au sol des constructions

En zone A :

- L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à **5 %** de la surface du terrain.
- Cette emprise est portée à 40 % de la surface du terrain pour les serres.

Au sein du secteur A* :

- L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à **15 %** de la surface du terrain.
- Cette emprise est portée à 40 % de la surface du terrain pour les serres.

Dispositions particulières

1. L'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLU à destination d'habitation est autorisée à condition de ne pas dépasser 20% de l'emprise de la construction existante dans la limite de 50 m² de surface de plancher en une ou plusieurs fois.
2. L'emprise au sol des constructions annexes aux constructions d'habitation et directement liées à l'activité agricole est fixée à 20 m² par unité foncière.
3. L'emprise au sol des constructions annexes aux autres constructions d'habitation est fixée à 10 m² par unité foncière.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, autres que les extensions de constructions à destination de logement, est fixée à **12 mètres** au point le plus haut.

Dispositions particulières

1. La hauteur maximale des *annexes* est fixée à **3 mètres** au point le plus haut.
2. La hauteur des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) est limitée à la hauteur existante à la date d'approbation.
3. La hauteur maximale des constructions à destination autre que de l'habitation pourra être dépassée si cela est nécessaire pour des raisons techniques liées au fonctionnement des installations.
4. Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que le fibro ciment.

La lucarne de type chien-assis dont la pente du versant unique est contraire à la pente du versant du toit est interdite.

Les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des *clôtures* (10x10 cm minimum) en contact avec le sol ou par la mise en place d'une clôture végétale.

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les règles de stationnement sont présentées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les équipements et réseaux sont présentés dans les dispositions générales du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Cette zone naturelle est protégée en raison de l'intérêt des sites et des paysages.

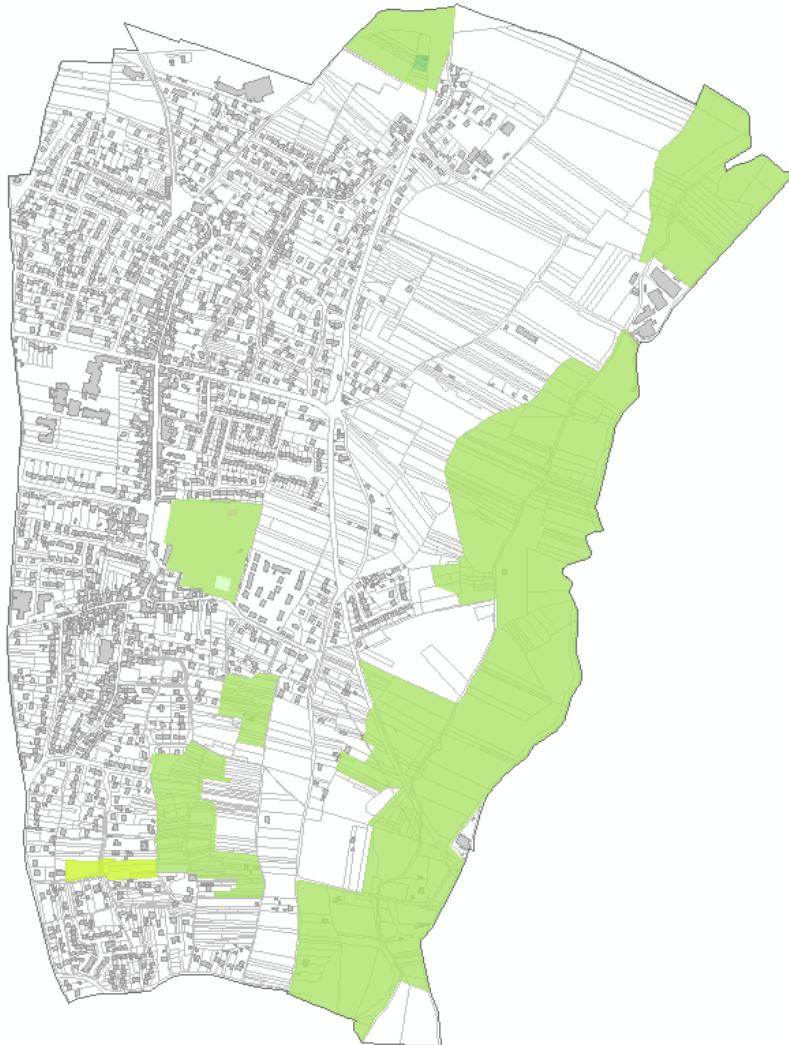
N1 correspond à la zone naturelle préservée de l'urbanisation

N2 correspond au site dans l'enveloppe urbaine où passent les lignes haute-tension

N3 correspond au site d'implantation des gens du voyage

N4 correspond au site d'implantation d'un restaurant au sein du château de Leuville

N5 correspond à l'implantation d'une salle de réception au sein du château de Leuville



Rappel : le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)

Le Plan de Prévention du Risque inondation sur le territoire de la commune de Leuville-sur-Orge a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 janvier 2017. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols. Il figure en annexe du dossier du PLU.

Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones du PPRi, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte du risque d'inondation.

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	Autorisé dans le STECAL N4		Autorisé dans la limite d'extensions et/ou annexes des constructions existantes à la date du PLU 10/02/2022 autorisées sous conditions (déclinées ci-dessous).
Hébergement	Autorisé dans le STECAL N4	Interdit	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		Interdit	
Restauration	Autorisé dans le STECAL N4	Interdit	
Commerce de gros		Interdit	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Interdit	
Hébergement hôtelier et touristique		Interdit	
Cinéma		Interdit	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie		Interdit	
Entrepôt		Interdit	
Bureau		Interdit	
Centre de congrès et d'exposition		Interdit	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques		Interdit	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		Interdit	
Salles d'art et de spectacles		Interdit	
Equipements sportifs			Autorisé dans la limite de la zone N2 et à condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.
Autres équipements recevant du public	Autorisé dans le STECAL N5	Interdit	
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole	Autorisé		
Exploitation forestière	Autorisé		

- Au sein de la zone N sont autorisés :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Au sein de la zone N1 sont autorisés :
 - les constructions et installations strictement liées aux exploitations agricoles et forestières, ou à la régulation du cours ou du débit de la Boëlle de Leuville ou de l'Orge ;
 - l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLU à destination d'habitation, à condition de ne pas **dépasser** 20% de l'emprise de la construction existante dans la limite de 50 m² de surface de plancher par terrain ;
 - l'emprise au sol des constructions annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU est fixée à 10m² par unité foncière.
 - les aménagement légers permettant le passage des modes de déplacements doux.
- Au sein de la zone N2 sont autorisés :
 - Les équipements sportifs à condition qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone.
- Au sein du STECAL N3, sont autorisés :
 - Les constructions liées à l'accueil de caravanes (douches, locaux techniques) dans la limite de 50m² par terrain.
- Au sein du STECAL N4, sont autorisées :
 - Les constructions à destination d'habitation et de restauration.
- Au sein du STECAL N5, sont autorisés :
 - Autres équipements recevant du public.

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs ;
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs visés aux articles *R 421-19 et R111-42 du Code de l'urbanisme ;
- Les dépôts de toute nature, non liés à une activité principale
- La création d'aires de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'installation de caravanes soumises à déclaration préalable au titre de l'article *R421-23 du Code de l'urbanisme.
- Toutes constructions dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

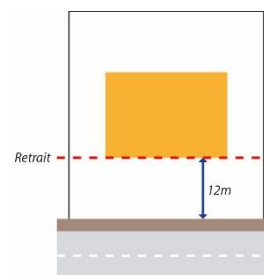
CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

En N1 et N2 :

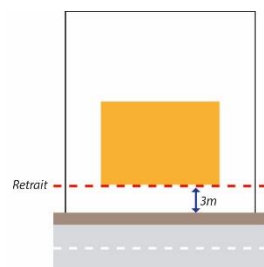
Les constructions doivent être implantées **en retrait** à une distance minimale de **12 mètres** par rapport à l'alignement.



En N3, N4 et N5 :

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

En cas d'implantation en retrait, la construction devra être implantée à une distance minimale de **3 mètres** par rapport à l'alignement.



Dispositions particulières applicables dans l'ensemble de la zone N :

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En N1 :

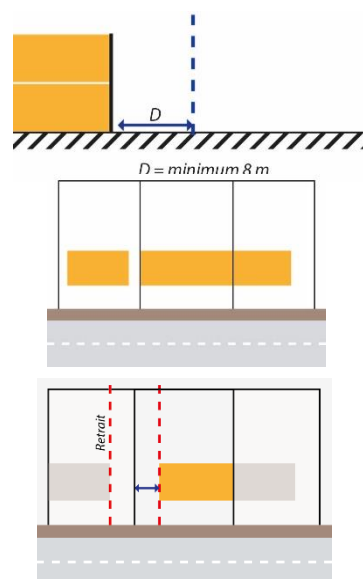
Les constructions doivent être implantées **en retrait** par rapport aux limites séparatives. La marge de retrait minimale doit être au moins égale à **8 mètres**.

En N2, N4 et N5 :

Les constructions peuvent être implantées **en retrait** ou sur une ou deux **limites séparatives latérales**.

En STECAL N3 :

Les constructions peuvent être implantées **en retrait** ou sur une ou deux **limites séparatives latérales**. Toutefois, les constructions doivent être implantées **en retrait** de **3 mètres** minimum des limites séparatives avec la zone N1.



Dispositions particulières applicables dans l'ensemble de la zone N :

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

En N1, N2 et STECAL N3 :

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter une marge de retrait au moins égale à **10 mètres**.

La distance minimale entre une construction principale et une annexe n'est pas règlementée.

La distance maximale entre une construction principale et une annexe est fixée à **10 mètres**.

Dispositions particulières applicables dans l'ensemble de la zone N :

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

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à **5 %** de la surface du terrain.

En N1 et N2 :

L'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLU à destination d'habitation est autorisée à condition de ne pas dépasser 20% de l'emprise de la construction existante dans la limite de 50 m² de surface de plancher en une ou plusieurs fois.

En STECAL N3 :

L'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) est limitée à l'emprise au sol existante augmentée de 50%.

En STECAL N4 :

Il n'est pas fixé de règle.

En STECAL N5 :

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions particulières applicables en N1, N2 et STECAL N3 :

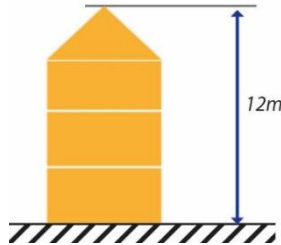
1. L'emprise au sol des constructions annexes aux constructions d'habitation est fixée à 10 m² par unité foncière.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

5/ La hauteur maximale des constructions

En N1, N2, N4 et N5 :

La hauteur maximale des constructions, autres que les extensions de constructions à destination de logement, est fixée à **12 mètres** au point le plus haut.

La hauteur maximale des *annexes* est fixée à **3 mètres** au point le plus haut.



En STECAL N3 :

La hauteur maximale des constructions principales et annexes est fixée à **3 mètres** au point le plus haut.

Dispositions particulières applicables en N1, N2, N3 et N4 :

1. Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
2. La hauteur des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) est limitée à la hauteur existante à la date d'approbation.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

La lucarne de type chien-assis dont la pente du versant unique est contraire à la pente du versant du toit est interdite.

Les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajouement ponctuel du bas des *clôtures* (10x10 cm minimum) en contact avec le sol ou par la mise en place d'une clôture végétale.

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les **équipements et réseaux** sont présentés dans les dispositions générales du présent règlement.

ANNEXES

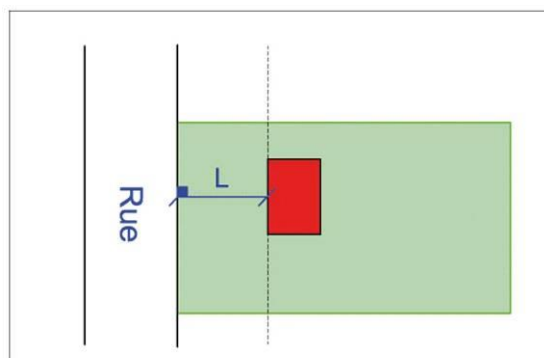
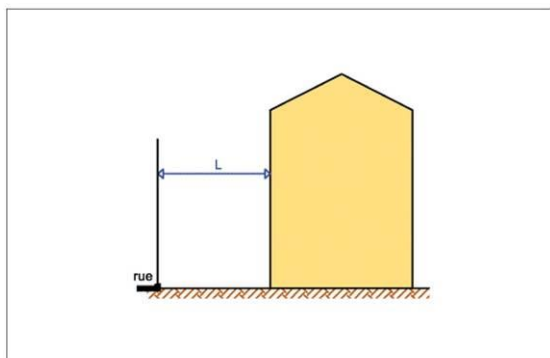
Lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement

Equipements d'intérêt collectif et services publics

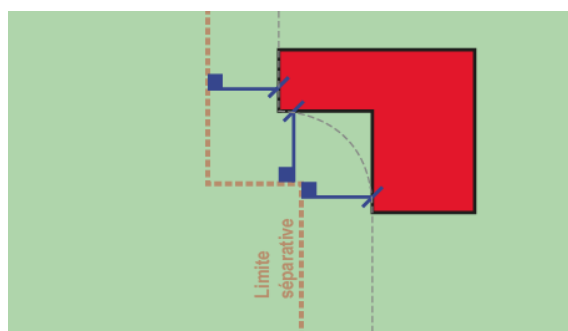
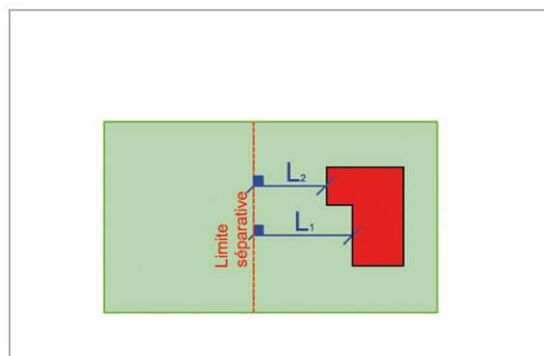
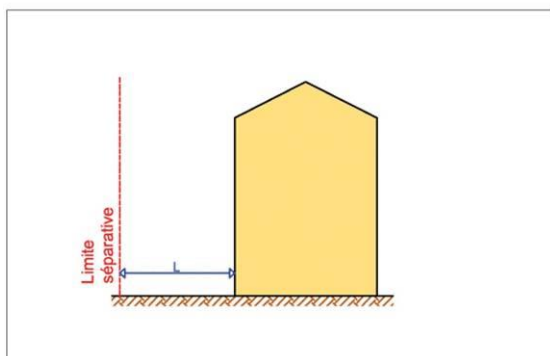
Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Modalité de calcul de la longueur (L)

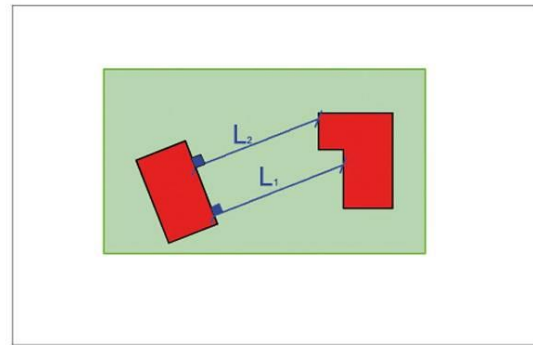
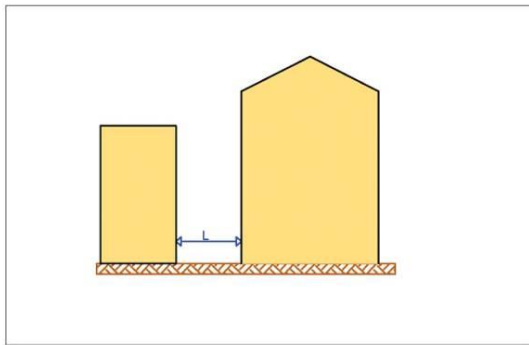
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :



Implantation par rapport aux limites séparatives :



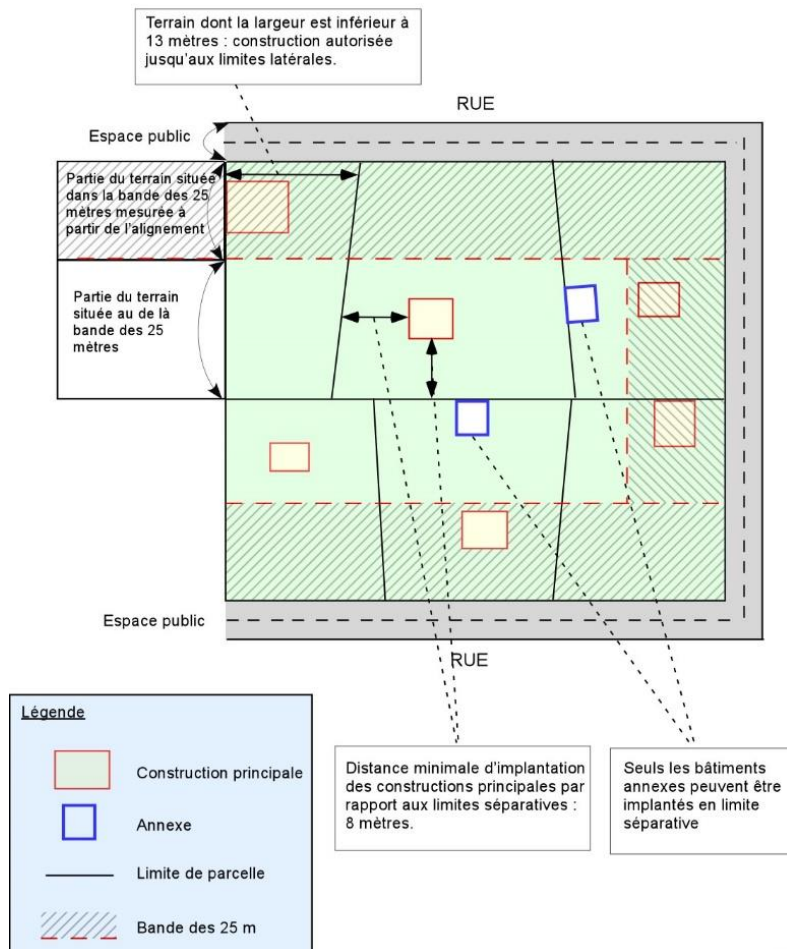
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :



Accès

Passage situé en limite parcellaire, permettant de pénétrer sur la parcelle ou sur l'unité foncière faisant l'objet de la construction ou de l'aménagement projeté. L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

Bande des 25 mètres



Chemin d'accès

Passage carrossable réalisé sur la parcelle ou sur l'unité foncière faisant l'objet de la construction ou de l'aménagement projeté, destiné à desservir les garages ou les places de stationnement.

Voies d'accès ou voie de desserte

Voie extérieure à la parcelle ou à l'unité foncière faisant l'objet de la construction ou de l'aménagement projeté et permettant d'accéder à cette parcelle ou à l'unité foncière. Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu.

Alignement par rapport aux voies

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique. L'alignement futur est la nouvelle limite de voie ouverte à la circulation publique en cas d'élargissement prévu matérialisé sur le document graphique.

Chien assis

Il s'agit d'un modèle de lucarne dont la pente du versant unique est contraire à la pente du versant du toit. Le chien-assis est également appelé lucarne retroussée ou demoiselle.



Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation
- une construction à usage d'abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale

Combles

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Clôture

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Emplacement réservé

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments, y compris débords de toitures, balcons, marquises, auvent.

Entrepôts

Sont considérés comme « entrepôts » les locaux d'entreposage de marchandises ou de matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux, les locaux de reconditionnement de produits et de matériaux, représentant plus du 1/3 des surfaces dédiées à l'activité du bâtiment. Lorsque la surface des locaux est inférieure ou égale à 1/3 des surfaces de l'activité, ils relèvent de la destination principale de l'activité.

Extension

Agrandissement de la construction principale.

Façade

Chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

Hauteur des façades

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

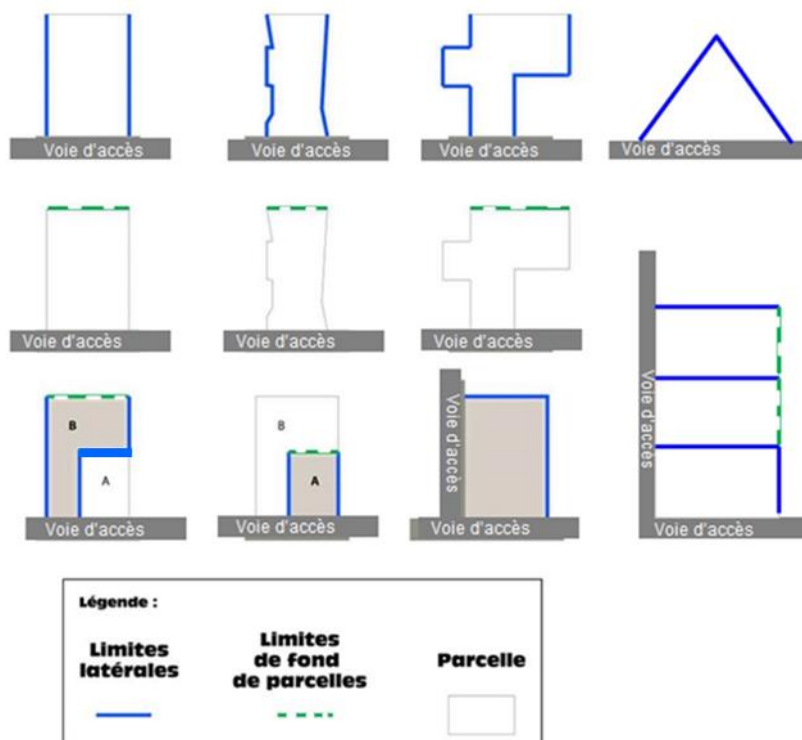
Hauteur au point le plus haut (hauteur plafond)

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture (faîtage ou acrotère), cheminées, antennes et ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Limites séparatives

Il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement. Elles se composent :

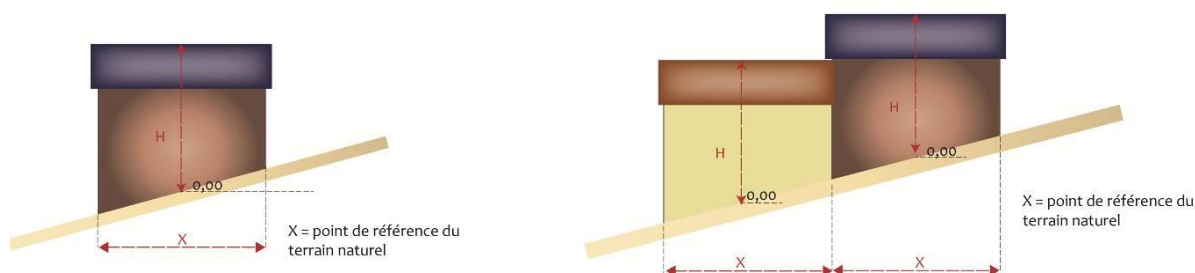
- des *limites séparatives latérales* : limites entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie qui doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.
- des *limites séparatives de fond de parcelle* : limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.



Terrain naturel – calcul de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* à l'aplomb et au milieu de la façade concernée jusqu'au point le plus haut de la construction, cheminées, antennes, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

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



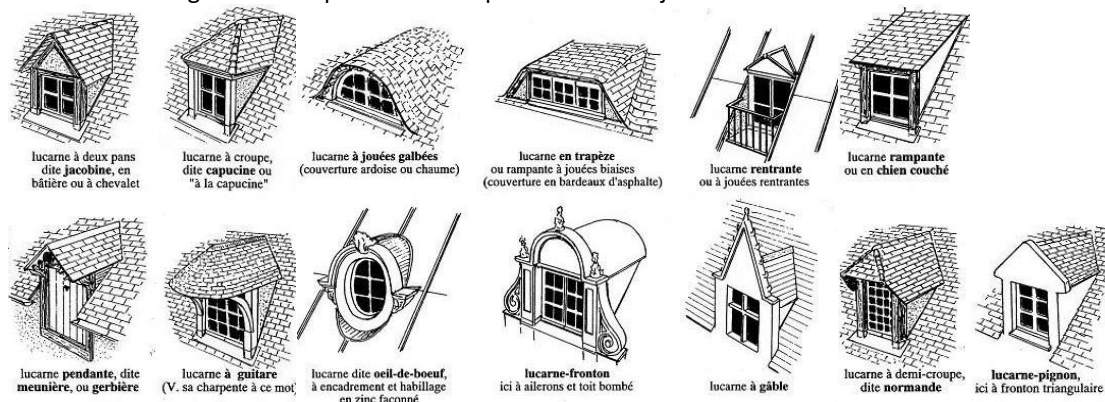
Installations classées pour l'environnement

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

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

Lucarne

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.



Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait imposée par le chapitre 2 (caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères) du présent règlement entre les façades d'une construction et, la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public, la limite de parcelle et une autre construction.

Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant un pignon aveugle.

Ouverture de toit

Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiquée dans la couverture.

Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture.

Pleine terre

Un espace de *pleine terre* est un **espace libre** ne comportant **aucune construction**, installation, ni aucun ouvrage :

- Il constitue un **espace de jardin** qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre.
- **Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux** (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine...). Son traitement végétal privilégie une composition diversifiée et équilibrée.
- **Les espaces surplombés** ne constituent pas des espaces de *pleine terre*.
- **Les espaces dédiés au stationnement et aux circulations** ne constituent pas des espaces de *pleine terre*.

Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit : superficie du type de surface concerné multiplié par sa valeur écologique.

Les deux types de surface et valeurs écologiques sont :

Type de surface	Description	Valeur écologique
Surface semi-ouverte	Revêtement perméable à l'air et à l'eau (evergreen etc.), avec végétation, plantation par graminées et vivaces, voire arbustes...	0,5
Espace en pleine terre	Cf. définition ci-dessus.	1

Vues directes

Éléments créant des vues directes au sens du présent règlement :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues, les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

- les ouvertures placées à moins de **1,90** mètre du plancher et à moins de **2,60** mètres du plancher en rez-de chaussée (fenêtres, lucarnes, hublots, châssis de toit, portes-fenêtres) ;
- les balcons, loggia et terrasses situés à plus de 0,60 mètre du terrain naturel dès lors qu'aucun pare-vue n'est prévu;

Éléments n'étant pas considérés comme créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au *point le plus haut* soit inférieure à **0,80 m** par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de **1,90** mètre du plancher et à plus de **2,60** mètres du plancher en rez-de chaussée ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes à verres translucides, les pavés de verre, jours de souffrance ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien) ;
- les terrasses situées à **0,60** mètre maximum du terrain naturel ;
- les balcons, terrasses et loggias situés à plus de **0,60** mètre du terrain naturel dès lors qu'un pare-vue fixe, plein, non ajouré ou transparent, d'une hauteur minimale de **1,90** mètre est prévu) ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.