

5. Règlement

du **PLU**

Plan Local d'Urbanisme



Révision prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 24 novembre 2020

Révision arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 2 avril 2024

Révision approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 1^{er} avril 2025

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du **1^{er} avril 2025***

Le Maire,

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	15
Zone UAC – Polarités commerciales.....	16
Zone UC – Zone d’habitat collectif	40
Zone UE – Secteurs d’équipements	62
Zone UI – Tissu d’habitat intermédiaire.....	74
Zone UM – Zone mixte	102
Zone UP – Zone de projet.....	122
Zone UR – Zone à dominante d’habitat pavillonnaire	146
Zone UVB – Zone urbaine mixte du Vieux Bourg	177
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	200
Zone N – Zone naturelle	202
TITRE 4 : LEXIQUE	216
TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL	231
TITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI.....	236
TITRE 7 : EMBLEMES RESERVES AU TITRE DE L’ARTICLE L.151-41° DU CODE DE L’URBANISME	278

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme (PLU) est établi en vertu des articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L. 151-8 du Code de l'Urbanisme qui dispose que le règlement fixe en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101 à L. 101-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 – Champ d'application territorial

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toute personne de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Morsang-sur-Orge.

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

1. Les articles L.101-2, L.424-1, L.421-4, R.111-2 à R.111-5, R.111-26, et R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et annexées au présent plan local d'urbanisme.
3. Les articles du Code de l'Urbanisme concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU.
4. La Loi du 22 Juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.

Article 3 – Effets du règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, exhaussements des sols et ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement que le Plan Local d'Urbanisme définit dans certains secteurs.

Conformément aux articles L.421-6 et L.421-8 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même si celle-ci n'est pas soumise à autorisation ou déclaration à l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles (N) délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des sous-zones et des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

4.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines « U » (article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme), correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- > La zone UAC correspondant aux polarités commerciales, incluant les secteurs UAC1 et UAC2 ;
- > La zone UC correspondant aux zones d'habitat collectif ;
- > La zone UE correspondant aux zones de grands équipements de la commune, incluant le secteur UEc (château de Morsang-sur-Orge où une plus grande diversité des fonctions urbaines est admise) ;
- > La zone UI, zone urbaine mixte à dominante d'habitat intermédiaire, incluant les secteurs UI1, UI2 et UI3 ;
- > La zone UM, zone urbaine mixte mêlant activités économiques et logements ;
- > La zone UP, correspondant au secteur de projet de la commune (route de Corbeil) et comprenant deux secteurs UP1 et UP2 ;
- > La zone UR, correspondant à l'habitat pavillonnaire et incluant les secteurs et sous-secteurs : UR1, URb, URb1 et URg ;
- > La zone UVB, zone urbaine du Vieux Bourg.

4.2. Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme) sont « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.* »

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- > La zone N, incluant le secteur Nj dédié aux jardins familiaux et le secteur Nc dédié à l'agriculture urbaine.

4.3. Autres dispositions figurant sur les pièces graphiques du règlement

- > Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Les EBC sont représentés sur les documents graphiques par des ronds verts. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, mais aussi à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le régime des Espaces Boisés Classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.
- > Les terrains classés comme **Espaces verts paysagers à préserver (EVP)** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les Espaces verts paysagers (EVP) sont représentés sur les documents graphiques par un figuré en forme de triangles verts. Ils correspondent à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Ces Espaces verts paysagers (EVP) ne constituent pas des espaces boisés, mais des espaces de respiration publics ou privés dans le tissu urbain constitué.
- > **Des alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.** Les alignements d'arbres à protéger sont représentés sur les documents graphiques par des pointillés ronds verts. Ils correspondent également à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Situés sur le domaine public ou privé, ils participent de la trame verte communale et constituent des continuités écologiques à préserver. Cette protection n'interdit pas leur abattage, notamment pour des raisons phytosanitaires justifiées par une étude ad hoc, mais rend impératif leur remplacement ;
- > **Des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.** Les arbres remarquables à protéger sont représentés sur les documents graphiques par un rond de couleur vert clair. Ils correspondent également à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Situés sur le domaine public ou privé, ils participent de la trame verte communale et constituent des continuités écologiques à préserver. Cette protection n'interdit pas leur abattage, notamment pour des raisons phytosanitaires justifiées par une étude ad hoc, mais rend impératif leur remplacement ;
- > Un **quartier à forte valeur environnementale et patrimoniale à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** identifié par des points verts sur le document graphique ;
- > **Des quartiers historiques à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** identifié par des points gris sur le document graphique ;
- > **Des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** identifié par une étoile rouge et un numéro sur le document graphique ;
- > **Des sentes à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** identifié par des tirets rouges sur le document graphique ;
- > **Des linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme** identifiés par des losanges orange sur le document graphique ;
- > Les **emplacements réservés définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme** pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts identifiés par un quadrillage rouge sur le document graphique ;

- > Le **périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** conformément au Code de l'Urbanisme, identifié par un tiret orange sur le document graphique ;
- > Deux **Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement global (P.A.P.A.G.) en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme**, visant à préserver un foncier en vue d'une définition plus précise d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- > Le **périmètre de 500m autour des stations de tram-train T12** ;
- > Des **zones humides avérées** identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 – Procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme).

Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article R.421-27 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 – Adaptations mineures – Dérogations

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section

Conformément à l'article R152-4 du CU l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Lorsqu'une construction principale existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les règles définies aux Paragraphes II-1-1 (implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation), II-1-2 (implantation par rapport aux limites séparatives), II-1-3 (implantation des constructions les unes par rapport aux

autres au sein d'une même unité foncière) et II-1-5 (hauteur maximale des constructions), des extensions peuvent être autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être supérieure à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- respecter les autres règles applicables dans la zone, notamment le coefficient de pleine terre, les distances à préserver avec les éléments de patrimoine bâti remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- ne pas aggraver la situation existante : les extensions doivent se faire dans le prolongement de l'existant, sans réduction de la marge de recul ou de retrait, et dans le respect de la hauteur maximale existante.

Aucune adaptation mineure n'est autorisée dans les emplacements réservés.

Article 7 – Reconstruction d'un bâtiment à l'identique

En cas de sinistre, d'un bâtiment régulièrement édifié, sa reconstruction dans les emprises et gabarit équivalents est autorisée dans un délai de 10 ans, sauf si le terrain est grevé d'une servitude qui en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, 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.

Article 8 – Protection des sites archéologiques

En application notamment de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 et des décrets n°2002-89 du 16 janvier 2002 et n°2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Au terme de ces lois, les découvertes fortuites doivent être signalées immédiatement à la **Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie**.

Article 9 – Isolement acoustique des constructions

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lequel existent des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la Loi n° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.

La commune de Morsang-sur-Orge est concernée par les dispositions des arrêtés préfectoraux suivants :

- > arrêté n°0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant ;
- > arrêté n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant ;
- > arrêté préfectoral 2023-DDT-SE-88 du 8 mars 2023 portant approbation des cartes stratégiques de bruit des infrastructures routières communales, départementales, nationales et autoroutières non concédées 4^{ème} échéance.

La commune est également concernée par les servitudes aéronautiques de dégagement « aéroport Paris-Orly ».

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée.

Article 10 – Risques naturels

La commune de Morsang-sur-Orge est répertoriée au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) de l'Essonne, mis à jour en 2014, pour :

- > Le risque inondation, reconnu par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de l'Orge et de la Sallemouille, approuvé par arrêté inter-préfectoral n°2017-DDT-SE-436 du 16 juin 2017 ;
- > Le risque de rupture de digue ;
- > Le risque de sismicité au niveau le plus faible (1/5) ;
- > Le risque lié au transport de matières dangereuses, par voie routière et par canalisation (transport de gaz naturel) ;
- > Le retrait-gonflement des argiles, avec un aléa fort au niveau de la vallée et intermédiaire sur tout le reste de la commune.

Concernant ce dernier, l'article 68 de la loi Elan insère une sous-section au sein du code de la construction et de l'habitation et crée les articles L. 112-20 et suivants. Ces dispositions viennent encadrer la prévention des risques liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux est venu préciser les modalités d'application. Ces dispositions sont codifiées au sein des articles R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation.

Depuis le 1^{er} octobre 2020, la réalisation d'une étude géotechnique est obligatoire, préalablement à toute vente (arrêté du 22 juillet 2020 paru au Journal Officiel le 9 août 2020).

Les recommandations visant à réduire le risque sont consultables sur le internet www.georisques.gouv.fr.

Article 11 – Zones humides

Pour tout projet dont la parcelle est située sur ou à proximité immédiate d'une zone humide suspectée ou identifiée (ZH avérées du SAGE, ZH probables du SAGE, ZH DRIEAT), les porteurs de projet doivent caractériser réglementairement la présence de cette zone humide par des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères d'identification rédigés dans la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'OFB, avant toute modification d'usage du sol.

Article 12 – Risques technologiques

GRTgaz rappelle que leurs canalisations sont soumises à l'arrêté du 5 mars 2014 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Lorsqu'un projet de construction se situe à proximité d'un ouvrage de gaz, le porteur de projet doit prendre contact avec GRTgaz, dès le stade de l'avant-projet sommaire, à l'adresse suivante : BLG-GRT-DO-PVS_ETT@grtgaz.com.

Ou via l'adresse postale suivante :

GRTgaz

Equipe Travaux Tiers, Urbanisme et Etude de Dangers

Direction des Opérations – Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien

9 avenue de l'Europe

92270 Bois-Colombes

Article 13 – Droit de préemption urbain

La commune a mis en place le droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal : zones urbaines (zones U), conformément à l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, par délibération n°2016-60 du 15 septembre 2016.

La commune a mis en place le droit de préemption urbain renforcé, conformément aux articles L. 211-4 et R. 211-4 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, par délibération n°2016-60 du 15 septembre 2016.

La commune a également instauré un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial, conformément à l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme, par délibération n°2022-08 du 8 février 2022.

Article 14 – Règles de construction

Les projets doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires du Code de la Construction et de l'Habitat, ainsi que du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc...).

La servitude de cour commune est instituée par acte authentique.

Lorsque l'édification des constructions est subordonnée, pour l'application des dispositions relatives à l'urbanisme, à l'institution sur des terrains voisins d'une servitude dite de cours communes, les modalités d'application des règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

- > Les cours communes ne peuvent être établies que sur une emprise ne comportant aucun bâtiment ;
- > La distance entre deux constructions situées de part et d'autre de la limite séparative ne pourra pas être inférieure à la distance fixée par les dispositions de l'article II-1-2 de chaque zone (= règles d'implantation par rapport aux limites séparatives).

Article 15 – Dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme

Il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots et non au projet dans son ensemble.

Pour toute division de deux lots ou plus, les règles des paragraphes II-1-2, II-1-3, II-1-4, II-3, II-4 et III sont appréciées au regard de chacun des lots.

Article 16 – Libre écoulement des eaux de source

Concernant les eaux de sources, il est rappelé que les dispositions des articles 640 à 642 du Code Civil s'appliquent : le propriétaire peut disposer des eaux de sources et/ou en assurer la continuité d'écoulement vers le fond inférieur, **sans jamais aggraver la situation existante avant travaux.**

Toute nouvelle construction doit limiter au maximum son impact sur la circulation des eaux.

Article 17 – Gestion des eaux pluviales à la parcelle

Tout projet d'aménagement devra gérer ses eaux pluviales au regard des prescriptions inscrites dans le SAGE Orge-Yvette à savoir, une gestion de la pluie là où elle tombe sur la parcelle du projet par la mise en œuvre de solutions fondées sur la nature (noues végétalisées, bassins à ciel ouvert, jardins de pluies). Cette gestion des eaux pluviales vise la déconnexion des volumes rejetés au réseau et au cours d'eau, et de manière plus générale l'intégration de l'eau dans la ville.

Cela induit que ces projets :

- > infiltre, évapotranspire, la totalité des eaux pluviales du projet pour la pluie fixée dans le SAGE Orge- Yvette :
 - au plus près du point de chute ;
 - par des solutions fondées sur la nature ;
 - pour toutes les surfaces autres que celles de pleine-terre.
- > Ces eaux pluviales ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement.

- > Les volumes d'eau supérieurs à la pluie de référence du SAGE devront être gérés de manière à ne pas générer ou aggraver le risque pour les biens et les personnes et afin de ne pas impacter les milieux naturels.
- > Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent disposer au bout de 24h à la suite d'un épisode pluvieux, d'un volume utile leur permettant de stocker à minima une lame d'eau de 10 mm. Pour cela, ils devront avoir la capacité de restituer par infiltration une lame d'eau de 10 mm, en 24h maximum.

Lors d'une réhabilitation, restauration ou rénovation telles que définies dans le SAGE Orge-Yvette, ces prescriptions s'appliquent uniquement aux surfaces imperméabilisées supplémentaires du projet par rapport à l'état existant.

Les cas dérogatoires à ces principes de gestion des eaux pluviales et leurs modalités de gestion sont définies dans le SAGE Orge-Yvette.

Article 18 - Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires d'autorisations de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme.

Article 19 - Accessibilité des Personnes à mobilité réduite

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L.111-7 et suivants et R.111-18 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites.

Article 20 – Gestion incendie

L'entrée principale de toute nouvelle construction doit se situer à moins de 200m d'un point d'eau incendie, en suivant un cheminement praticable en permanence aux dévidoirs à roues des engins de secours, à savoir des voies de circulations et/ou chemins stabilisés de 1,80m de large minimum, ou à moins de 400m si l'habitation est isolée.

Article 21 – Opérations de rétrocession par le constructeur

- > **Eclairage public et carrefour à feux tricolores :**

Pour la prise en charge des installations d'éclairage public et de feux tricolores par Cœur d'Essonne Agglomération (CDEA) lors des opérations de rétrocession par le constructeur, ce dernier doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

> **Municipalisation des voiries :**

Pour la prise en charge de l'entretien des voiries par Cœur d'Essonne Agglomération (CDEA) lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Article 22 – Stationnement vélo

En janvier 2023, l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation a été abrogé. A partir de cette date, ce sont les dispositions réglementaires prescrites par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, paru au journal officiel le 3 juillet 2022, qui s'appliquent.

L'arrêté du 30 juin 2022 est pris pour application des articles R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux infrastructures de stationnement sécurisé des vélos. Il fixe le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour les vélos à réaliser, notamment lors de la construction de bâtiments neufs.

Les nouvelles obligations réglementaires s'appliquent aux constructions neuves ou existantes à usage d'habitation, de lieux de travail industriels ou tertiaires, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, conformément aux articles L.113-18, L.113-19 et L.113-20 du code de la construction et de l'habitation.

Ces nouvelles normes exigent parfois des surfaces de stationnement plus importantes que les prescriptions du PDUIF. Il convient dans ce cas de respecter la réglementation imposée par le code de la construction et de l'habitation.

Article 23 – Dispositions particulières à certaines sous-destinations des Equipements

Parmi la destination « Equipements », les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salles d'art et de spectacles », « autres équipements recevant du public » et les « équipements sportifs » sont exonérées des prescriptions édictées aux Paragraphes II-1-1 (implantation par rapport à l'alignement), II-1-2 (implantation par rapport aux limites séparatives), II-1-3 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière), II-1-4 (emprise au sol), II-1-5 (hauteur) et II-3-2 (coefficient d'espaces verts) de chaque zone pour les motifs suivants :

- > Impératifs de sécurité publique ;
- > Impératifs de création, d'extension ou de modernisation des équipements ;
- > Impératifs de réalisation de cours et aires récréatives pour les équipements scolaires.

Article 24 – Illustrations

Illustration du règlement (article R151-11 CU)

Les schémas servent de supports d'illustration au contenu du règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur le schéma.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Zone UAC – Polarités commerciales

Extrait du rapport de présentation

La zone UAC correspond à des secteurs de polarités commerciales : abords de la station de tramway, secteur du Marché de la Forêt, square Louise Michel, angle avenue de Juvisy/rue Lucien Sampaix, place Aimé et Marie Geoffroy/boulevard de la Gribelette. La zone UAC comprend deux secteurs, UAC1 et UAC2, qui correspondent à des densités différentes.

L'objectif pour ces secteurs est de conserver la diversité des fonctions, de maintenir le commerce de proximité, tout en assurant une transition avec le tissu pavillonnaire voisin.

La zone UAC est concernée par :

- > des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- > des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- > des linéaires de mixité fonctionnelle à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- > une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette OAP ne vaut pas règlement. Tout projet doit néanmoins être compatible avec les principes d'aménagement qui y sont édictés ;
- > des emplacements réservés définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts identifiés par un quadrillage rouge sur le document graphique ;
- > Le périmètre de 500m autour des stations de tram-train T12.

La zone UAC est également concernée par :

- > la présence de zones humides potentielles dont la délimitation précise peut être consultée à l'adresse suivante : <https://www.orge-yvette.fr/publications/atlas-zones-humides-sage> ;
- > une zone d'exposition moyenne ou forte au risque de retrait-gonflement des argiles : une étude géotechnique préalable ou des techniques particulières de constructions peuvent être obligatoires lors de la vente d'un terrain constructible, de la construction ou de l'agrandissement d'une habitation (cf. plaquette en annexe du PLU) ;
- > le risque d'inondation par remontées de nappe : ce risque concerne une grande partie du territoire communal. Les inondations des caves et des niveaux souterrains sont fréquentes. Néanmoins, à l'heure actuelle, ce risque est encore mal répertorié et cartographié. Ce risque est identifié sur le site www.georisques.gouv.fr.

Chapitre UAC.I – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UAC.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites, autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

> Dans toute la zone UAC, quel que soit le secteur :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement		X	
	Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

- > **Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :**
 - Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ;
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

- > **Sont autorisés sous condition les usages et affectations des sols suivants :**
 - Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - Les ouvrages souterrains ne sont autorisés qu'à condition de ne pas former obstacle à l'écoulement des eaux pluviales au droit des sources, sauf à comporter tous dispositifs permettant d'assurer la continuité des cheminements aquifères ;
 - Les installations et travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - **Dans le secteur UAC1 uniquement**, les constructions peuvent comporter plusieurs niveaux de sous-sol, sous réserve de la réalisation d'une étude des sols et du niveau de la nappe phréatique ;
 - **Dans le secteur UAC2 uniquement**, les constructions ne peuvent comporter au maximum qu'un seul niveau de sous-sol.

- > **Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés au plan de zonage, les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu'elles :**
 - Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur et par le règlement ;
 - Sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée et en cohérence avec les dessertes envisagées par le schéma d'aménagement de l'OAP ;
 - Ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné par l'OAP ;
 - Respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou unité foncière issus de la division, dans le cas, d'un lotissement ou de la construction, sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Paragraphe UAC.I-2 – Mixité fonctionnelle et sociale

- > **Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires de mixité fonctionnelle à préserver » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement**, seules sont autorisées en rez-de-chaussée sur rue et sur une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies ou sections de voies concernées, les sous-destinations, occupations ou utilisations du sol suivantes :
 - l'artisanat et le commerce de détail ;
 - la restauration ;
 - les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - les accès, dessertes, locaux dédiés au stationnement ou au stockage des ordures ménagères, ainsi que les circulations intérieures des bâtiments ;
 - les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

- > **Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires de mixité fonctionnelle à préserver » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement**, les dispositions suivantes s'imposent également aux locaux existants en rez-de-chaussée sur rue :
 - La transformation des locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail en une autre sous-destination que les sous-destinations suivantes est interdite : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, bureau.

- > **Conditions relatives à l'application d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :**

Les programmes de construction à destination de logements comprenant au moins 25 logements devront comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Cette règle ne s'applique pas dans un rayon de 300 mètres autour des Quartiers Politique de la Ville (QPV).

Chapitre UAC.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UAC.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UAC.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

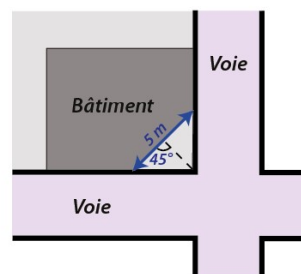
UAC.II-1-1-1. Dispositions générales :

- > Dans l'ensemble de la zone UAC, à l'exception de la rue de Savigny, les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de **2 mètres minimum** par rapport à l'alignement actuel ou futur
- > De part et d'autre de la rue de Savigny uniquement, les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

UAC.II-1-1-2. Dispositions particulières :

- > Les nouvelles constructions, ainsi que leurs fondations et les sous-sols ne doivent présenter aucune saillie par rapport à l'alignement.
- > Les balcons saillants, ainsi que les loggias sont interdits en débord sur le domaine public.
- > Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur de 5m minimum, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.
- > Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
 - les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement d'une profondeur maximale de 20cm ;
 - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

Illustration 1 - Implantation du bâti à l'angle de deux voies



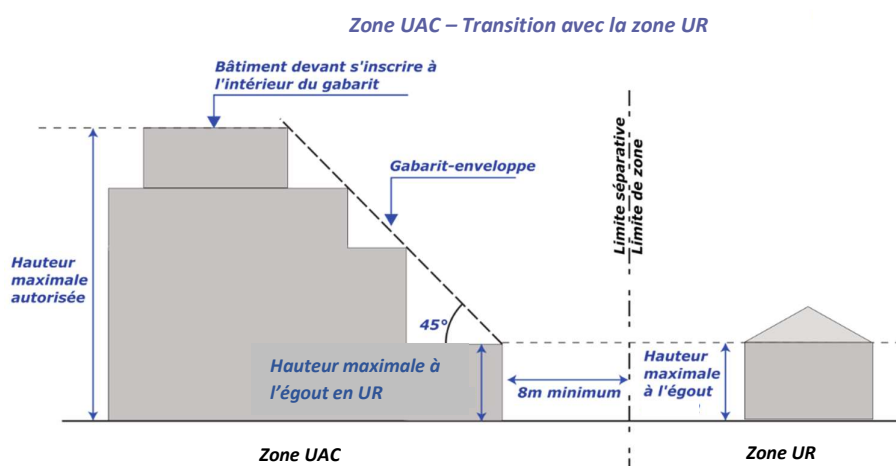
UAC.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UAC.II-1-2-1. Dispositions générales

- > Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
- > En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être égale à :
 - un minimum de 8 mètres si la façade en vis-à-vis comporte des baies (cf. lexique annexé au présent règlement) ;
 - un minimum de 6 mètres dans les autres cas.
- > Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

UAC.II-1-2-2. Dispositions particulières

- > **Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec les zones UR**, les constructions doivent s'implanter obligatoirement en retrait de cette limite. La distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade la plus proche de la limite avec la zone UR doit alors être égale à la hauteur de la façade augmentée de 2 mètres ($L=H+2$) avec 8 mètres minimum.



- > **Les constructions annexes** (cf lexique annexé au présent règlement) peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 2,50 mètres minimum.
- > **Cas des piscines : Les bassins de piscines** doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- > Les dispositions du UAC.II-1-2-1 ne concernent pas **les travaux d'isolation par l'extérieur d'une profondeur de 20cm maximum** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- > Il n'est pas fixé de règles pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

UAC.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UAC.II-1-3-1. Dispositions générales

Lorsque deux constructions principales sont implantées sur la même unité foncière, elles ne doivent pas être contiguës et doivent respecter une distance minimale de 12 mètres.

Cette distance est réduite à 4 mètres minimum entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

UAC.II-1-3-2. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de baie principale (cf. lexique annexé au présent règlement) nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis.

UAC.II-1-4. Emprise au sol des constructions

- > **Dans le secteur UAC1 uniquement**, l'emprise au sol maximale est fixée à 80% de la superficie totale du terrain ;
- > **Dans le secteur UAC2 uniquement**, l'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la superficie totale du terrain ;
- > **Dans l'ensemble de la zone UAC quel que soit le secteur**, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

UAC.II-1-5. Hauteur des constructions

UAC.II-1-5-1. Dans le secteur UAC1 uniquement :

- > La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres à l'égout du toit et 16 mètres au faitage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses)**, soit un rez-de-chaussée et 4 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.

UAC.II-1-5-2. Dans le secteur UAC2 uniquement :

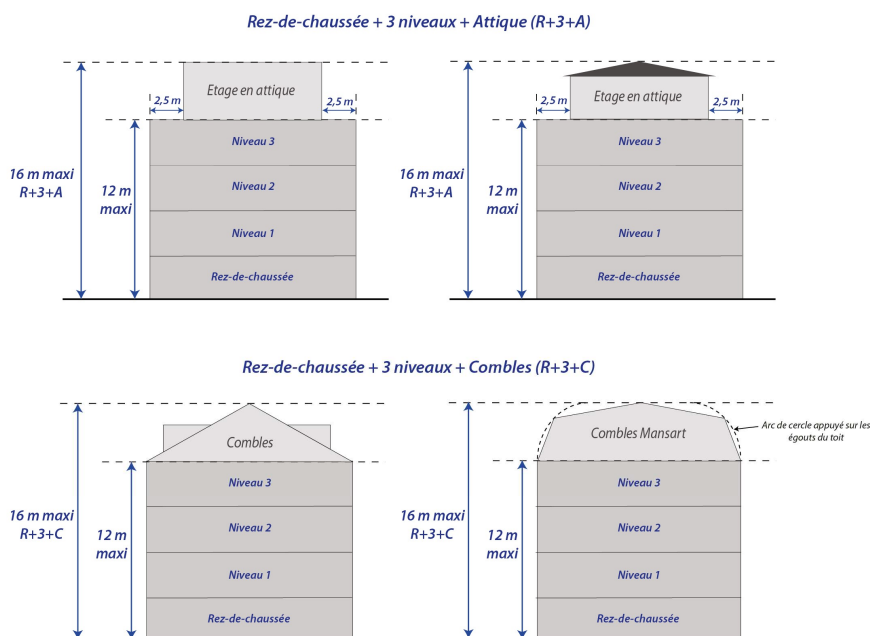
- > La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses)**, soit un rez-de-chaussée et 3 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.

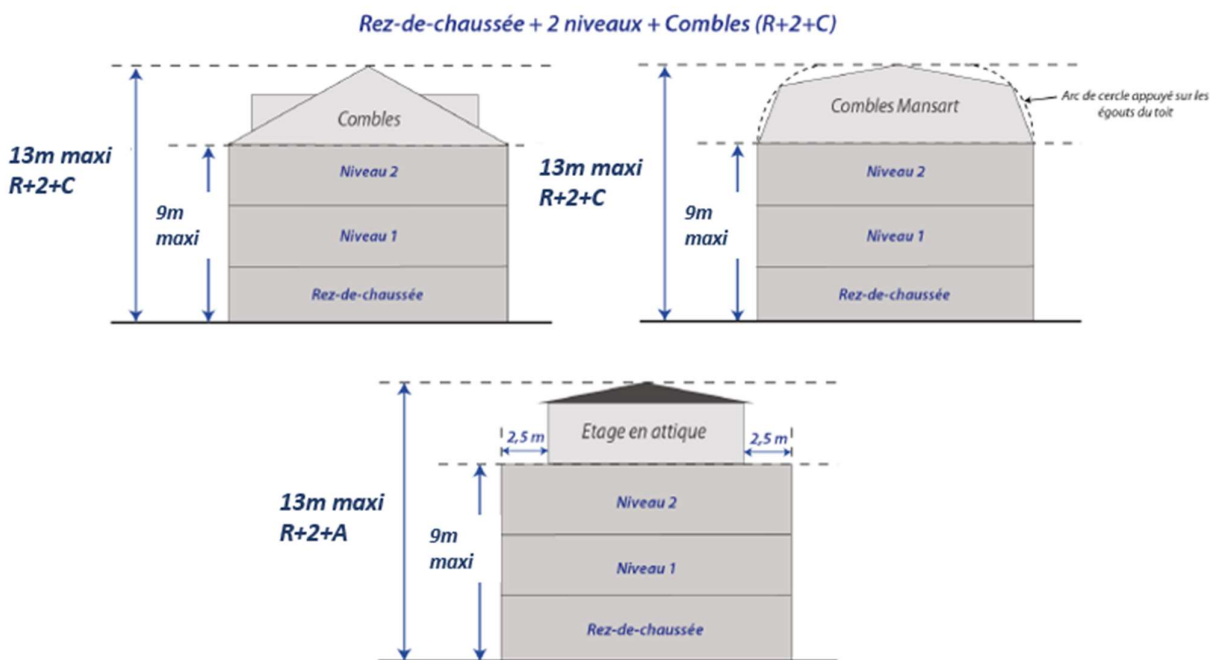
UAC.II-1-5-3. Dans les secteurs UAC1 et UAC2 :

- > Dans l'ensemble de la zone UAC, les rez-de-chaussée destinés aux commerces et activités de services ou aux bureaux doivent avoir une hauteur de 4 mètres de dalle à dalle.
- > Les hauteurs à l'égout du toit et les hauteurs au faîtage ou à l'acrotère définies aux UAC.II-1-5-1 et UAC.II-1-5-2 peuvent être majorée d'1 mètre si le rez-de-chaussée est destiné aux commerces et activités de services ou aux bureaux et a une hauteur minimale de 4 mètres de dalle à dalle.
- > Les niveaux en attique doivent être en recul de 2,50m minimum par rapport à la façade ;
- > Un seul niveau en attique est autorisé par construction ;
- > L'emprise de l'attique doit être au plus égale à 40% de surface de l'étage inférieur.

UAC.II-1-5-4. Règles particulières

- > Le long des « linéaires de mixité fonctionnelle à préserver » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, les rez-de-chaussée doivent avoir une hauteur minimale de 4m de dalle à dalle prise au-dessus du niveau brut de chaque plancher ;
- > Il n'est pas fixé de règles pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.





Paragraphe UAC.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UAC.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

UAC.II-2-1-1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

Sont interdits :

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
- Toute coloration sombre des toitures ;
- La pose saillante des châssis de toit ;
- L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières), ainsi que pour les volets, les ferronneries, les portails et portillons.

UAC.II-2-1-2. Toitures :

> **Volumes :**

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, compris entre 35° et 55° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

> **Matériaux de toiture :**

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales communales, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises naturelles ou artificielles ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Toitures terrasses :**

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site ;
- qu'elles soient végétalisées avec une épaisseur de substrat d'au moins 40 cm et/ou équipées de panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques).

UAC.II-2-1-3. Dispositions diverses :

> **Façades-pignons :**

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.
- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure ou égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.
- Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> **Les descentes d'eaux pluviales :**

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

> **Les éléments de modénatures :**

- La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc., est fortement préconisée.

> **Les volets roulants :**

- Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

> **Les rampes de parking :**

- Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction.

- Dans le cas où la configuration du terrain ou les contraintes techniques ne le permettent pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.
- > **Les édicules et gaines techniques :**
 - Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
 - Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
 - La pose de climatiseurs ou de pompe à chaleur en façade sur rue est interdite.
 - Dans tous les cas les éléments techniques seront traités de manière à ne pas créer de gêne visuelle ou nuisance sonore.
- > **Les locaux techniques :**
 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures ou façades sur rue.
 - Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
 - Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale.
 - En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :
 - o ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie ;
 - o être masqués par un coffrage adapté.
 - Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.
 - Dans tous les cas, les locaux techniques ou les coffrages doivent garantir un aspect de qualité et préserver l'environnement proche contre les nuisances sonores.
- > **Les antennes :**
 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
 - Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

- Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
- > **Isolation Thermique Extérieure (ITE)**
 - L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.
 - L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine remarquable (cf. Titre 6 du présent règlement).
 - Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.
- > **Les panneaux solaires :**
 - > Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
 - > Ils doivent être implantés en intégration du bâti pour toute nouvelle construction ou construction en rénovation.
 - > Dans les autres cas, l'encastrement doit être privilégié. Néanmoins, une pose en surimposition est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o la saillie générée par la surimposition doit être minimale ;
 - o de s'intégrer correctement au bâtiment ;
 - o d'être le moins visible possible depuis le domaine public ;
 - o d'être implanté le plus bas possible sur la toiture ;
 - o d'avoir une couleur homogène par rapport à la toiture.
- > **Annexes - garages :**
 - Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.
- > **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;

- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

UAC.II-2-1-4. Clôtures :

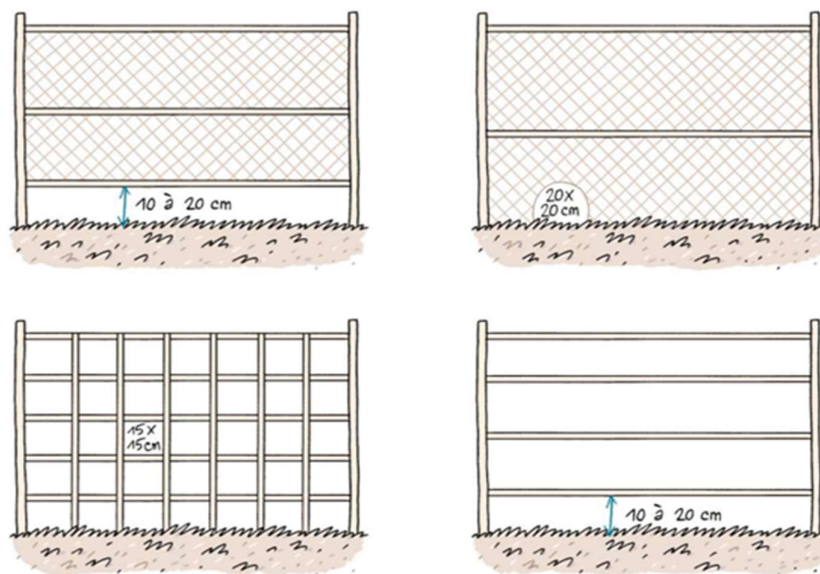
Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et **2,50 mètres** en limites séparatives.

Les clôtures doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,60m au maximum, surmonté :

- soit d'un dispositif à claire-voie en bois ou en métal, présentant un espacement de 10 cm entre le mur-bahut et le dispositif. Les matériaux et les couleurs de ce dispositif devront être de bonne qualité et d'intégrant dans l'environnement existant,
- soit d'un élément obligatoirement ajouré rigide de qualité et doublé d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 mètres de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Des dispositifs différents pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlots ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

UAC.II-2-1-6. Dispositions particulières :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UAC.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UAC.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UAC.II-3-1. Dispositions générales

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

Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m² de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UAC.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable et de pleine terre

UAC.II-3-2-1. Modalités de calcul :

- > La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coefficient A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coefficient N})$$

- > Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé – façade destinée à être couverte de végétation, à condition que cette dernière ne nécessite pas d'arrosage ni d'engrais, sauf éventuellement dans les premières années de la plantation et en période de sécheresse (plantes grimpantes enracinées au sol, lianes tombant depuis une toiture végétalisée, façade en relief permettant l'installation de plantes des falaises...)	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

UAC.II-3-2-2. Dans le secteur UAC1 uniquement :

- > Les surfaces éco-aménageables (dont espaces verts de pleine terre) doivent représenter au moins 20 % de la surface de la parcelle.
- > La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 10% de la surface de la parcelle.
- > **Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié au plan de zonage uniquement :**
 - les surfaces éco-aménageables (dont espaces verts de pleine terre) doivent représenter au moins 10% de la surface de la parcelle ;
 - les surfaces des espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 5% de la surface de la parcelle.

UAC.II-3-2-2. Dans le secteur UAC2 uniquement :

- > Les surfaces éco-aménageables (dont espaces verts de pleine terre) doivent représenter au moins 30% de la surface de la parcelle.
- > La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 20% de la surface de la parcelle.
- > **Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié au plan de zonage uniquement :**
 - les surfaces éco-aménageables (dont espaces verts de pleine terre) doivent représenter au moins 30% de la surface de la parcelle ;
 - les surfaces des espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 25% de la surface de la parcelle.

UAC.II-3-2-4. Dispositions particulières :

- > Les coefficients de surfaces éco-aménageables et d'espaces verts de pleine terre ne sont pas réglementés pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

Paragraphe UAC.II-4 – Stationnement

UAC.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

- > Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4%. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.
- > Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5m
 - largeur : 2,50m
 - dégagement : 5m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m
- > Les places commandées sont interdites.
- > En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif 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.
- > Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au tableau ci-après, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- > Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 30 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- > La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- > Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UAC.II-3-2.

- > Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).
- > Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 30 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux ou de constructions annexes, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	<p>1,5 place par logement</p> <p>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement <p>Dans le périmètre de 500m autour des stations du tram-train T12, matérialisé sur le document graphique et conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement - pour tous les autres logements : 1 place par logement.
Hébergement	<p>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités. <p>Toutefois, dans un rayon de 500m autour des stations du tram-train T12 , il est exigé 0,5 place pour 3 unités</p>
Artisanat et commerce de détail	<p>1 place par tranche de 40m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.</p> <p>Une aire de livraison d'une taille adaptée aux besoins de l'activité est également exigée.</p>
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>2 places pour toute surface de moins de 150m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.</p> <p>Au-delà de 150m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 150m² de surfaces de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente <p>Quelle que soit la surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une aire de livraison d'une taille adaptée aux besoins de l'activité est également exigée.

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Restauration	1 place par tranche de 10m ² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m ² Une aire de livraison d'une taille adaptée aux besoins de l'activité est également exigée.
Bureau	Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond : 1 place par tranche complète de 55m ² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m ² par tranche complète de 6 000m ² de surface de plancher est également exigée.

UAC.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des personnes handicapées :

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe II-4-1. ci-dessus.

UAC.II-4-3. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

UAC.II-4-4. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureau	1,5m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m ² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UAC.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UAC.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UAC.III-1-1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès.

Les portails d'accès des véhicules (piliers compris) doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 4 mètres. Il est préconisé de prévoir de positionner le portail en recul de l'alignement afin de faciliter l'accès, d'améliorer la sécurité et de permettre de positionner les poubelles sur l'emprise privée les jours de ramassage et non sur le trottoir.

Les portails d'accès direct à la voie publique doivent être équipés d'un système d'alerte afin de sécuriser les abords.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être distribuées depuis l'intérieur la parcelle et non par accès directs et distincts sur la voie.

Les stationnements nécessaires au projet doivent être organisés à l'intérieur de la parcelle avec un aménagement permettant l'entrée/sortie de manière à garantir l'absence de gêne.

Une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière. Au-delà d'une façade de terrain de 50 mètres et/ou en fonction de la particularité du projet, une deuxième entrée charretière peut être autorisée à condition de ne pas produire de gêne pour les abords, l'environnement ou la qualité du secteur.

UAC.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 8 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Paragraphe UAC.III-2 – Desserte par les réseaux

UAC.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UAC.III-2-2. Assainissement

Le règlement du service public d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération doit être appliqué. Le système d'assainissement est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UAC.III-2-2-1. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du Syndicat de l'Orge qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations peuvent faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

UAC.III-2-2-2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

La pluie de référence par rapport à laquelle le "zéro rejet" doit être atteint est fixée par le SAGE : 55mm en 4h. Lorsque l'étude géotechnique démontre une impossibilité d'infiltration à la parcelle, un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha doit tout-de-même être respecté pour cette même pluie de référence.

UAC.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

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

UAC.III-2-5. Stockage des déchets

Les conditions et modalités de collecte des déchets doivent être conformes au règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il est préconisé la mise en place de conteneurs enterrés ou semi-enterrés. Dans l'impossibilité de mettre en place des Points d'Apports Volontaires (PAV), un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations du Règlement de Collecte des déchets ménagers et assimilés de CDEA. Ce local ne peut être implanté en limite séparative lorsque celle-ci correspond à une limite de la zone UR, quel que soit le secteur de la zone UR. Un retrait minimum de 5 mètres doit alors être respecté.

Pour les constructions nouvelles de collectifs de plus de 6 logements, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitats desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre deux dates de collecte. Ce local ne peut être implanté en limite séparative lorsque celle-ci correspond à une limite de la zone UR, quel que soit le secteur de la zone UR. Un retrait minimum de 5 mètres doit alors être respecté.

Une zone de présentation des bacs doit être aménagée à l'intérieur de la parcelle, avec un accès adapté pour le ramassage et dans un souci de qualité.

Zone UC – Zone d’habitat collectif

Extrait du rapport de présentation

La zone UC correspond aux zones urbaines à vocation d’habitat collectif. Il s’agit d’ensembles d’habitat collectif. Les hauteurs y sont plus élevées que dans le reste de la commune et l’emprise au sol y est plus limitée, laissant place à de grands espaces libres, souvent paysagers ou à destination de stationnement.

Le dispositif réglementaire permet des évolutions mesurées de ces zones et préserve le caractère paysager de l’environnement au sein duquel ces quartiers d’habitat collectif sont implantés.

Quelques constructions nouvelles peuvent être envisagées sous réserve de préserver une part importante d’espaces verts.

La zone UC est concernée par :

- > des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l’article L.151-23 du Code de l’Urbanisme ;
- > des alignements d’arbres à préserver ou à créer au titre de l’article L.151-23 du Code de l’Urbanisme ;
- > des arbres remarquables préservés au titre de l’article L.151-23 du Code de l’Urbanisme ;
- > des linéaires de mixité fonctionnelle à préserver au titre de l’article L.151-16 du Code de l’Urbanisme ;
- > des emplacements réservés définis à l’article L.151-41 du Code de l’Urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d’intérêt général et espaces verts identifiés par un quadrillage rouge sur le document graphique ;
- > le périmètre de 500m autour des stations de tram-train T12 ;
- > des zones humides avérées identifiées au titre de l’article L.151-23 du Code de l’Urbanisme.

La zone UC est également concernée par :

- > le Plan de Prévention du Risque d’Inondation de la vallée de l’Orge, approuvé par arrêté préfectoral n°935858 du 13 décembre 1993.
- > la présence de zones humides potentielles dont la délimitation précise peut être consultée à l’adresse suivante : <https://www.orge-yvette.fr/publications/atlas-zones-humides-sage> ;
- > une zone d’exposition moyenne ou forte au risque de retrait-gonflement des argiles : une étude géotechnique préalable ou des techniques particulières de constructions peuvent être obligatoires lors de la vente d’un terrain constructible, de la construction ou de l’agrandissement d’une habitation (cf. plaquette en annexe du PLU).
- > le risque d’inondation par remontées de nappe : ce risque concerne une grande partie du territoire communal. Les inondations des caves et des niveaux souterrains sont fréquentes. Néanmoins, à l’heure actuelle, ce risque est encore mal répertorié et cartographié. Ce risque est identifié sur le site www.georisques.gouv.fr.

Chapitre UC.I – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UC.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites, autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

> **Dans toute la zone UC :**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement		X	
	Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	X		Excepté le long des linéaires de mixité fonctionnelle à préserver identifiés sur le plan de zonage
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		Excepté le long des linéaires de mixité fonctionnelle à préserver identifiés sur le plan de zonage
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLAS ET FORESTIERES	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	

- > **Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :**
 - Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ;
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
 - Les piscines.
- > **Sont autorisés sous condition les usages et affectations des sols suivants :**
 - Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - Les ouvrages souterrains ne sont autorisés qu'à condition de ne pas former obstacle à l'écoulement des eaux pluviales au droit des sources, sauf à comporter tous dispositifs permettant d'assurer la continuité des cheminements aquifères ;
 - Les installations et travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul niveau de sous-sol.
- > **Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :
 - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
 - L'affouillement, exhaussements - La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
 - Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
 - L'imperméabilisation des sols ;
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.Sont soumis à conditions particulières les occupations et utilisation du sol suivantes :
 - Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
 - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Paragraphe UC.I-2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires de mixité fonctionnelle à préserver » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :

- > Sont autorisées les sous-destinations, occupations ou utilisations du sol suivantes :
 - l'artisanat et le commerce de détail ;
 - la restauration ;
 - les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - les accès, dessertes, locaux dédiés au stationnement ou au stockage des ordures ménagères, ainsi que les circulations intérieures des bâtiments ;
 - les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- > Les dispositions suivantes s'imposent également aux locaux existants en rez-de-chaussée sur rue :
 - La transformation des locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail en une autre sous-destination que les sous-destinations suivantes est interdite : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, bureau.

Conditions relatives à l'application d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

- > Tout programme de construction de logements doit permettre de conserver 25% minimum de logements sociaux par unité foncière.

Chapitre UC.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UC.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UC.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

UC.II-1-1-1. Dispositions générales :

- > Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul par rapport à l'alignement de **5 mètres minimum**.

UC.II-1-1-2. Dispositions particulières :

- > Les nouvelles constructions, ainsi que leurs fondations et les sous-sols ne doivent présenter aucune saillie par rapport à l'alignement.
- > Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur de 5m minimum, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'intersection des marges de recul.
- > Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
 - les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement d'une profondeur maximale de 20cm ;
 - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

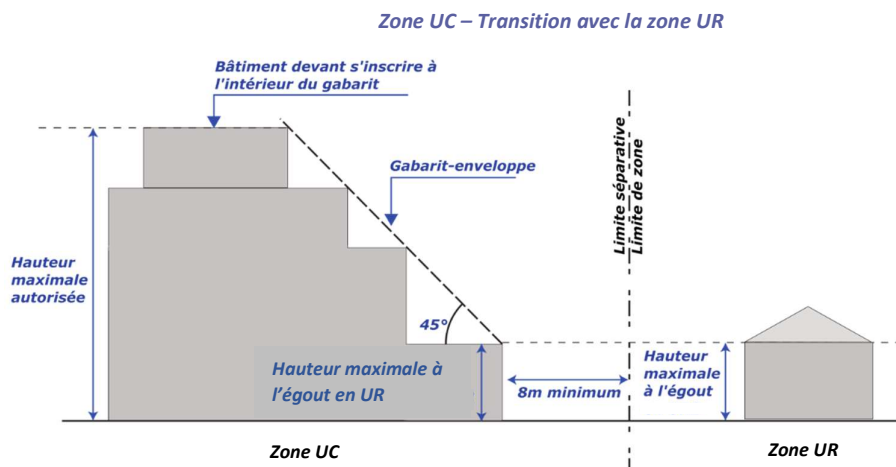
UC.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UC.II-1-2-1. Dispositions générales

- > Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.
- > En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être égale à la hauteur (L=H) de la façade avec 8 mètres minimum.

UC.II-1-2-2. Dispositions particulières

- > **Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec les zones UR**, les constructions doivent s'implanter obligatoirement en retrait de cette limite. La distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade la plus proche de la limite avec la zone UR doit alors être égale à la hauteur de la façade augmentée de 2 mètres ($L=H+2$) avec 8 mètres minimum.



- > **Les constructions annexes** peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 2,50 mètres minimum.
- > Les dispositions du UC.II-1-2-1 ne concernent pas **les travaux d'isolation par l'extérieur d'une profondeur de 20cm maximum** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- > Il n'est pas fixé de règles pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

UC.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UC.II-1-3-1. Dispositions générales

Lorsque deux constructions principales sont implantées sur la même unité foncière, elles ne doivent pas être contiguës et doivent respecter une distance minimale de 16 mètres.

Cette distance est réduite à 4 mètres minimum entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes non contiguës.

UC.II-1-3-2. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales ;
- 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 16 mètres de la façade en vis-à-vis.

UC.II-1-4. Emprise au sol des constructions

- > L'emprise au sol maximale est fixée à 30% de la superficie totale du terrain ;
- > L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

UC.II-1-5. Hauteur des constructions

UC.II-1-5-1. Dispositions générales

- > La hauteur des constructions ne peut excéder **16 mètres au point le plus haut**, soit un rez-de-chaussée et 4 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.
- > La hauteur plafond définie ci-avant peut être majorée d'1 mètre si le rez-de-chaussée est destiné aux commerces et activités de services ou aux bureaux et si il a une hauteur minimale de 4 mètres de dalle à dalle.
- > Les niveaux en attique doivent être en recul de 2,50m minimum par rapport à la façade ;
- > Un seul niveau en attique est autorisé par construction ;
- > L'emprise de l'attique doit être au plus égale à 40% de surface de l'étage inférieur.

UC.II-1-5-2. Règles particulières

- > Le long des « linéaires de mixité fonctionnelle à préserver » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, les rez-de-chaussée doivent avoir une hauteur minimale de 4m de dalle à dalle prise au-dessus du niveau brut de chaque plancher ;
- > Il n'est pas fixé de règles pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

Paragraphe UC.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

UC.II-2-1-1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Les nouvelles constructions doivent promouvoir un vocabulaire contemporain de qualité dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

Sont interdits :

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
- Toute coloration sombre des toitures ;
- La pose saillante des châssis de toit ;
- L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières), ainsi que pour les volets, les ferronneries, les portails et portillons.

UC.II-2-1-2. Toitures :

> **Volumes :**

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, comprise entre 35° et 55° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;

- L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

> **Matériaux de toiture :**

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales communales, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises naturelles ou artificielles ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Toitures terrasses :**

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site ;
- qu'elles soient végétalisées avec une épaisseur de substrat d'au moins 40 cm et/ou équipées de panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) ;

UC.II-2-1-3. Dispositions diverses :

> **Façades-pignons :**

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.
- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure ou égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.
- Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de

mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> **Les descentes d'eaux pluviales :**

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

> **Les éléments de modénatures :**

- La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc., est fortement préconisée.

> **Les volets roulants :**

- Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

> **Les rampes de parking :**

- Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction.
- Dans le cas où la configuration du terrain ou les contraintes techniques ne le permettent pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

> **Les édicules et gaines techniques :**

- Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
- La pose de climatiseurs ou de pompe à chaleur en façade sur rue est interdite.
- Dans tous les cas les éléments techniques seront traités de manière à ne pas créer de gêne visuelle ou nuisance sonore.

> **Les locaux techniques :**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures ou façades sur rue.
- Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale.

- En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :
 - o ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie ;
 - o être masqués par un coffrage adapté.
 - Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.
 - Dans tous les cas, les locaux techniques ou les coffrages doivent garantir un aspect de qualité et préserver l'environnement proche contre les nuisances sonores.
- > **Les antennes :**
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
 - Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
 - Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
- > **Isolation Thermique Extérieure (ITE)**
- L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.
 - L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine remarquable (cf. Titre 6 du présent règlement).
 - Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.
- > **Les panneaux solaires :**
- > Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
 - > Ils doivent être implantés en intégration du bâti pour toute nouvelle construction ou construction en rénovation.
 - > Dans les autres cas, l'encastrement doit être privilégié. Néanmoins, une pose en surimposition est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o la saillie générée par la surimposition doit être minimale ;
 - o de s'intégrer correctement au bâtiment ;
 - o d'être le moins visible possible depuis le domaine public ;

- d'être implanté le plus bas possible sur la toiture ;
- d'avoir une couleur homogène par rapport à la toiture.

> **Annexes - garages :**

- Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

UC.II-2-1-4. Clôtures :

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et **2,50 mètres** en limites séparatives.

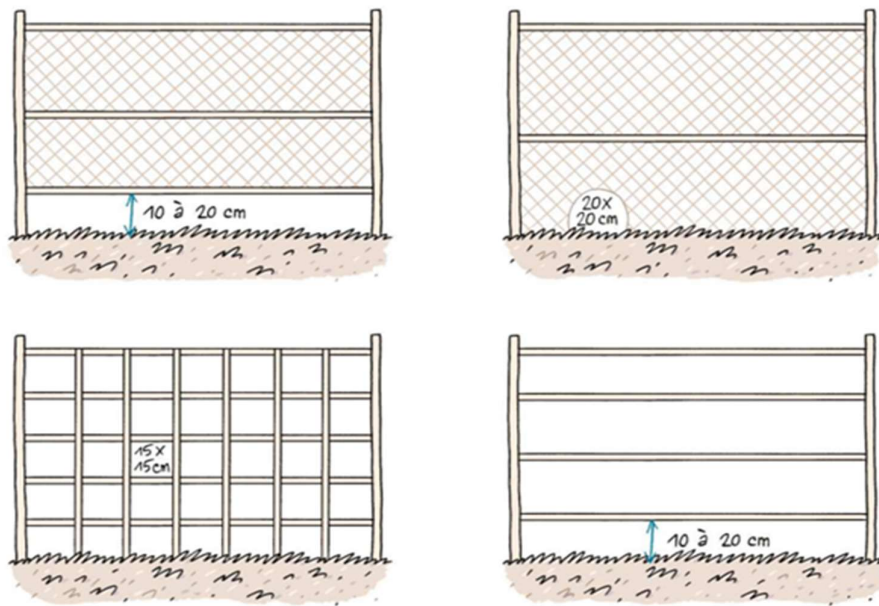
Les clôtures doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale (soit 0,60m au maximum), surmonté d'un élément obligatoirement ajouré, composé d'une grille ou d'un grillage, rigide et de qualité, doublé par

une haie végétale d'essences locales et diversifiées, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Des dispositifs différents pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlots ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

UC.II-2-1-6. Dispositions particulières :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UC.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UC.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UC.II-3-1. Dispositions générales

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

Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m² de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UC.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable et de pleine terre

UC.II-3-2-1. Modalités de calcul :

- > La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coefficient A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coefficient N})$$

- > Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé – façade destinée à être couverte de végétation, à condition que cette dernière ne nécessite pas d'arrosage ni d'engrais, sauf éventuellement dans les premières années de la plantation et en période de sécheresse (plantes grimpantes enracinées au sol, lianes tombant depuis une toiture végétalisée, façade en relief permettant l'installation de plantes des falaises...)	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

UC.II-3-2-2. Dispositions générales :

- > Les surfaces éco-aménageables (dont espaces verts de pleine terre) doivent représenter au moins 50% de la surface de la parcelle.
- > La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 30% de la surface de la parcelle.

UC.II-3-2-3. Dispositions particulières :

- > Les coefficients de surfaces éco-aménageables et d'espaces verts de pleine terre ne sont pas réglementés pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

Paragraphe UC.II-4 – Stationnement

UC.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

- > Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4%. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.
- > Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5m
 - largeur : 2,50m
 - dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m
- > Les places commandées sont interdites.
- > En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif 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.
- > Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- > Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 30 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- > Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).
- > Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 30 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux ou de constructions annexes, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

estinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	<p>1,5 place par logement</p> <p>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement <p>Dans le périmètre de 500m autour des stations du tram-train T12, matérialisé sur le document graphique et conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement - pour tous les autres logements : 1 place par logement.
Hébergement	<p>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...): 1 place pour 3 unités. <p>Toutefois, dans un rayon de 500m autour des stations du tram-train T12 , conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme, il est exigé 0,5 place pour 3 chambres.</p>
Restauration	<p>1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²</p> <p>Une aire de livraison d'une taille adaptée aux besoins de l'activité est également exigée.</p>
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>2 places pour toute surface de moins de 150m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.</p> <p>Au-delà de 150m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 150m² de surfaces de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente <p>Quelle que soit la surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une aire de livraison d'une taille adaptée aux besoins de l'activité est également exigée.
Cinéma	En fonction des besoins

- > La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- > Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UC.II-3-2.

UC.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des personnes handicapées :

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe II-4-1. ci-dessus.

UC.II-4-3. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

UC.II-4-4. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Activités, commerces de plus de 500m ² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UC.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UC.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UC.III-1-1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès.

Les portails d'accès des véhicules (piliers compris) doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 4 mètres. Il est préconisé de prévoir de positionner le portail en recul de l'alignement afin de faciliter l'accès, d'améliorer la sécurité et de permettre de positionner les poubelles sur l'emprise privée les jours de ramassage et non sur le trottoir.

Dans tous les cas, les places de stationnement devront être distribuées depuis l'intérieur la parcelle et non par accès directs et distincts sur la voie.

Les stationnements nécessaires au projet doivent être organisés à l'intérieur de la parcelle avec un aménagement permettant l'entrée/sortie de manière à garantir l'absence de gêne.

Une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière. Au-delà d'une façade de terrain de 50 mètres et/ou en fonction de la particularité du projet, une deuxième entrée charretière peut être autorisée à condition de ne pas produire de gêne pour les abords, l'environnement ou la qualité du secteur.

UC.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 8 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Paragraphe UC.III-2 – Desserte par les réseaux

UC.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UC.III-2-2. Assainissement

Le règlement du service public d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération doit être appliqué. Le système d'assainissement est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UC.III-2-2-1. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du Syndicat de l'Orge qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations peuvent faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

UC.III-2-2-2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

La pluie de référence par rapport à laquelle le "zéro rejet" doit être atteint est fixée par le SAGE : 55mm en 4h. Lorsque l'étude géotechnique démontre une impossibilité d'infiltration à la parcelle, un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha doit tout-de-même être respecté pour cette même pluie de référence.

UC.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

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

UC.III-2-5. Stockage des déchets

Les conditions et modalités de collecte des déchets doivent être conformes au règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il est préconisé la mise en place de conteneurs enterrés ou semi-enterrés. Dans l'impossibilité de mettre en place des Points d'Apports Volontaires (PAV), un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations du Règlement de Collecte des déchets ménagers et assimilés de CDEA. Ce local ne peut être implanté en limite séparative lorsque celle-ci correspond à

une limite de la zone UR, quel que soit le secteur de la zone UR. Un retrait minimum de 5 mètres doit alors être respecté.

Pour les constructions nouvelles de collectifs de plus de 6 logements, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitats desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre deux dates de collecte. Ce local ne peut être implanté en limite séparative lorsque celle-ci correspond à une limite de la zone UR, quel que soit le secteur de la zone UR. Un retrait minimum de 5 mètres doit alors être respecté.

Une zone de présentation des bacs doit être aménagée à l'intérieur de la parcelle, avec un accès adapté pour le ramassage et dans un souci de qualité.

Zone UE – Secteurs d'équipements

Extrait du rapport de présentation

La zone UE correspond aux différents secteurs d'équipements de la commune, tels que les équipements scolaires et d'enseignement, sportifs, etc.

La zone UE comprend un secteur UEc qui correspond au château de Morsang-sur-Orge. Cet équipement est aujourd'hui structurant à l'échelle communale. Le secteur UEc peut accueillir des équipements publics, mais également des activités économiques (bureaux, restaurant...) dans le respect des caractéristiques patrimoniales du château. Cette diversification des fonctions urbaines vise à renforcer le rayonnement régional du château, conformément aux orientations des documents supracommunaux.

Les dispositions règlementaires sont adaptées aux caractéristiques de la vocation de la zone et doivent permettre de faire évoluer les équipements existants et d'en créer de nouveaux en fonction des besoins futurs.

La zone UE et le secteur UEc sont concernés par :

- > des Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- > des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- > des alignements d'arbres et des arbres remarquables à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- > des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- > le périmètre de 500m autour des stations du tram-train T12 ;
- > des zones humides avérées identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

La zone UE est également concernée par :

- > la présence de zones humides potentielles dont la délimitation précise peut être consultée à l'adresse suivante : <https://www.orge-yvette.fr/publications/atlas-zones-humides-sage>
- > une zone d'exposition moyenne ou forte au risque de retrait-gonflement des argiles : une étude géotechnique préalable ou des techniques particulières de constructions peuvent être obligatoires lors de la vente d'un terrain constructible, de la construction ou de l'agrandissement d'une habitation (cf. plaquette en annexe du PLU) ;
- > le risque d'inondation par remontées de nappe : ce risque concerne une grande partie du territoire communal. Les inondations des caves et des niveaux souterrains sont fréquentes. Néanmoins, à l'heure actuelle, ce risque est encore mal répertorié et cartographié. Ce risque est identifié sur le site www.georisques.gouv.fr.

**Chapitre UE.I – Destinations des constructions, usage des sols
 et natures d’activités**

Paragraphe UE.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites, autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

> **Dans la zone UE, à l’exception du secteur UEc :**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			Seuls les logements nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi que les logements de fonction, sont autorisés dans la zone.
	Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d’exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
EQUIPEMENTS D’INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale		X	
	Salles d’art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
	Exploitation agricole	X		

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation forestière	X		

> **Dans le secteur UEc uniquement :**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			Uniquement si strictement nécessaire au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone et dans la limite d'un logement de 90m ² de surface de plancher par unité foncière
	Hébergement		X	Sous condition d'intégration architecturale au site patrimonial
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	Sous condition d'intégration architecturale au site patrimonial
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	Sous condition d'intégration architecturale au site patrimonial
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		X	A condition qu'elles soient liées aux activités agricoles autorisées dans le secteur Nj
	Exploitation forestière		X	

- > **Dans l'ensemble de la zone UE, y compris le secteur UEc, sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :**
 - Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ;
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

- > **Dans l'ensemble de la zone UE, y compris le secteur UEc, sont autorisés sous condition les usages et utilisations du sol suivants :**
 - Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - Les ouvrages souterrains ne sont autorisés qu'à condition de ne pas former obstacle à l'écoulement des eaux pluviales au droit des sources, sauf à comporter tous dispositifs permettant d'assurer la continuité des cheminements aquifères ;
 - Les installations et travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - Les constructions peuvent comporter plusieurs niveaux de sous-sol, sous réserve de la réalisation d'une étude des sols et du niveau de la nappe phréatique.

- > **Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, les usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'à la condition de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement des dites zones humides.

Paragraphe UE.I-2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Chapitre UE.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UE.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UE.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

Il n'est pas fixé de règle.

L'implantation des constructions nouvelles doit néanmoins s'adapter au mieux aux caractéristiques environnementales et paysagères du site.

UE.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

L'implantation des constructions nouvelles doit néanmoins s'adapter au mieux aux caractéristiques environnementales et paysagères du site.

UE.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

L'implantation des constructions nouvelles doit néanmoins s'adapter au mieux aux caractéristiques environnementales et paysagères du site.

UE.II-1-4. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

UE.II-1-5. Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

La hauteur des constructions nouvelles doit néanmoins s'adapter au mieux aux caractéristiques architecturales et paysagères du site.

Paragraphe UE.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

UE.II-2-1-1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions devront être adaptées afin de rendre leur utilisation compatible à leur destination tout en veillant à s'intégrer dans l'environnement proche par la simplicité et les proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs, leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

Sont interdits :

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
- Toute coloration sombre des toitures ;
- La pose saillante des châssis de toit ;
- L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières), ainsi que pour les volets, les ferronneries, les portails et portillons.

L'ensemble des éléments techniques seront traités de manière à garantir leur intégration sur le site et ne pas créer de gêne pour l'environnement proche et lointain.

> **Les antennes :**

- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
- Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
- Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- > **Isolation Thermique Extérieure (ITE)**
 - L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.
 - L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine remarquable (cf. Titre 6 du présent règlement).
 - Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

- > **Les panneaux solaires :**
 - > Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
 - > Ils doivent être implantés en intégration du bâti pour toute nouvelle construction ou construction en rénovation.
 - > Dans les autres cas, l'encastrement doit être privilégié. Néanmoins, une pose en surimposition est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - la saillie générée par la surimposition doit être minimale ;
 - de s'intégrer correctement au bâtiment ;
 - d'être le moins visible possible depuis le domaine public ;
 - d'être implanté le plus bas possible sur la toiture ;
 - d'avoir une couleur homogène par rapport à la toiture.

UE.II-2-1-2. Dispositions particulières :

Les dispositions retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics devront répondre aux besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

Paragraphe UE.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Paragraphe UE.II-4 – Stationnement

UE.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

- > Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4%. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.
- > Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5m
 - largeur : 2,50m
 - dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m
- > La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- > Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : $30,4 = 30$; $30,5 = 31$).
- > Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 30 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux ou de constructions annexes, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Equipements publics et d'intérêt collectif	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.
Bureau	Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond : 1 place par tranche complète de 45m ² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m ² par tranche complète de 6 000m ² de surface de plancher est également exigée.

UE.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des personnes handicapées :

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe II-4-1. ci-dessus.

UE.II-4-3. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

UE.II-4-4. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Bureau	1,5m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m ² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UE.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UE.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UE.III-1-1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Les portails d'accès des véhicules doivent répondre aux besoins liés à l'équipement.

Les stationnements nécessaires au projet doivent être organisés à l'intérieur de la parcelle avec un aménagement permettant l'entrée/sortie de manière à garantir l'absence de gêne.

UE.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Paragraphe UE.III-2 – Desserte par les réseaux

UE.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UE.III-2-2. Assainissement

Le règlement du service public d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération doit être appliqué. Le système d'assainissement est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UE.III-2-2-1. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du Syndicat de l'Orge qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations peuvent faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

UE.III-2-2-2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

La pluie de référence par rapport à laquelle le "zéro rejet" doit être atteint est fixée par le SAGE : 55mm en 4h. Lorsque l'étude géotechnique démontre une impossibilité d'infiltration à la parcelle, un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha doit tout-de-même être respecté pour cette même pluie de référence.

UE.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

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

Zone UI – Tissu d’habitat intermédiaire

Extrait du rapport de présentation

La zone UI est une zone d’habitat intermédiaire. Située à la transition entre les secteurs de projet et/ou les secteurs denses et le tissu pavillonnaire, il s’agit d’une zone où une densification modérée peut être envisagée, dans le respect du tissu pavillonnaire voisin et en limitant l’imperméabilisation des sols.

La zone UI comprend trois secteurs :

- > **Le secteur UI1** en entrée de ville Nord depuis la rue de Savigny : entouré d’habitat collectif, ce secteur aujourd’hui à dominante d’habitat individuel peut connaître une densification maîtrisée qui contribuera à la requalification de cette entrée de ville qui conduit directement à la nouvelle station de tram ;
- > **Le secteur UI2** composé de plusieurs secteurs à conforter aux franges du Vieux Bourg, en entrée de ville Est (Ouest de l’avenue du Docteur Roux) et en entrée Nord-ouest rue Montlhéry/Jean Raynal, le secteur UI 2 est amené à connaître une densification maîtrisée dans la continuité des gabarits du Vieux Bourg ;
- > **Le secteur UI3** est un secteur d’habitat intermédiaire/maisons de ville pouvant connaître une densification limitée en transition avec le tissu pavillonnaire. On le trouve en entrée de ville Nord (Est de la route de Savigny), rue Jean Raynal, rue du Docteur Roux et boulevard de la Gribelette.

La zone UI et ses secteurs sont concernés par :

- > des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l’article L.151-23 du Code de l’Urbanisme ;
- > des alignements d’arbres et des arbres remarquables à préserver ou à créer au titre de l’article L.151-23 du Code de l’Urbanisme ;
- > des éléments bâtis à protéger identifiés au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme ;
- > un Périmètre d’Attente de Projet d’Aménagement global (P.A.P.A.G.) en application de l’article L.151-41 5° du Code de l’Urbanisme ;
- > des emplacements réservés définis à l’article L.151-41 du Code de l’Urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d’intérêt général et espaces verts identifiés par un quadrillage rouge sur le document graphique ;
- > le périmètre de 500m autour des stations du tram-train T12.

La zone UI est également concernée par :

- > la présence de zones humides potentielles dont la délimitation précise peut être consultée à l'adresse suivante : <https://www.orge-yvette.fr/publications/atlas-zones-humides-sage>
- > une zone d'exposition moyenne ou forte au risque de retrait-gonflement des argiles : une étude géotechnique préalable ou des techniques particulières de constructions peuvent être obligatoires lors de la vente d'un terrain constructible, de la construction ou de l'agrandissement d'une habitation (cf. plaquette en annexe du PLU) ;
- > le périmètre Monument Historique du Château de Morsang-sur-Orge ;
- > le risque d'inondation par remontées de nappe : ce risque concerne une grande partie du territoire communal. Les inondations des caves et des niveaux souterrains sont fréquentes. Néanmoins, à l'heure actuelle, ce risque est encore mal répertorié et cartographié. Ce risque est identifié sur le site www.georisques.gouv.fr.

Chapitre UI.I – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UI.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites, autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

- > **Dans l'ensemble de la zone UI, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :**
 - Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ;
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- > **Dans l'ensemble de la zone UI, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, sont autorisés sous condition les utilisations et usages du sol suivants :**
 - Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - Les ouvrages souterrains ne sont autorisés qu'à condition de ne pas former obstacle à l'écoulement des eaux pluviales au droit des sources, sauf à comporter tous dispositifs permettant d'assurer la continuité des cheminements aquifères ;
 - Les installations et travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- > **Dans l'ensemble de la zone UI, à l'exception du secteur UI3 Boulevard de la Gribelette, sont autorisés sous condition les utilisations et usages du sol suivants :**
 - Les constructions peuvent comporter plusieurs niveaux de sous-sol, sous réserve de la réalisation d'une étude des sols et du niveau de la nappe phréatique.
- > **Dans les secteurs UI3 Boulevard de la Gribelette uniquement :**
 - Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul niveau de sous-sol, sous réserve de la réalisation d'une étude des sols et du niveau de la nappe phréatique.
- > **Dans le périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés :**
 - Les travaux d'extension, de changement de destination, d'amélioration et de confortement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

> Dans le secteur UI1 uniquement :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...	
HABITATION	Logement		X		
	Hébergement		X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ; ○ elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
	Hôtels	X			
	Autres hébergements touristiques	X			
	Cinéma	X			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		
	Équipements sportifs		X		
	Lieux de culte	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			

> Dans le secteur UI2 uniquement :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...	
HABITATION	Logement		X		
	Hébergement		X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ; ○ elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. 	
	Restauration				
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ; ○ elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
	Hôtels	X			
	Autres hébergements touristiques	X			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Cinéma	X			
	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			
	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		
	Équipements sportifs		X		
	Lieux de culte	X			
Autres équipements recevant du public	X				
	Exploitation agricole	X			

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation forestière	X		
---	-------------------------	----------	--	--

> **Dans le secteur UI3 uniquement :**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...	
HABITATION	Logement		X		
	Hébergement		X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Uniquement dans le secteur UI3 Boulevard de la Gribelette et aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ; o elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. 	
	Restauration				
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Uniquement dans le secteur UI3 Boulevard de la Gribelette et aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ; o elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
	Hôtels		X		
	Autres hébergements touristiques		X		
	Cinéma		X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		X		
	Entrepôt		X		
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition		X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X		

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

Paragraphe UI.I-2 – Mixité fonctionnelle et sociale

- > **Conditions relatives à l'application d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :**

Dans le secteur UI1 et UI2 uniquement, les programmes de construction à destination de logements comprenant au moins 25 logements devront comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Cette règle ne s'applique pas dans un rayon de 300 mètres autour des Quartiers Politique de la Ville (QPV).

Chapitre UI.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UI.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UI.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

UI.II-1-1-1. **Dans le sous-secteur UI1 uniquement :**

- > Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

UI.II-1-1-2. Dans le secteur UI2 uniquement :

- > Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de **2 mètres minimum** par rapport à l'alignement actuel ou future, excepté le long de la rue Victor Hugo et de l'avenue Pasteur ;
- > Le long de la rue Victor Hugo et de l'avenue Pasteur, les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement.
- > Dans le secteur UI2 rues Montlhéry et Jean Raynal, les longueurs de façade sur rue ne doivent pas dépasser 25 mètres de longueur

UI.II-1-1-3. Dans le secteur UI3 uniquement :

- > Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de **3 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

UI.II-1-1-4. Dispositions particulières applicables dans toute la zone UI, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :

- > Les nouvelles constructions, ainsi que leurs fondations et les sous-sols ne doivent présenter aucune saillie par rapport à l'alignement.
- > Les balcons saillants, ainsi que les loggias sont interdits en débord sur le domaine public.
- > Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur de 5m minimum, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'intersection des marges de recul.
- > Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
 - o les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement d'une profondeur maximale de 20cm ;
 - o dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - o pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

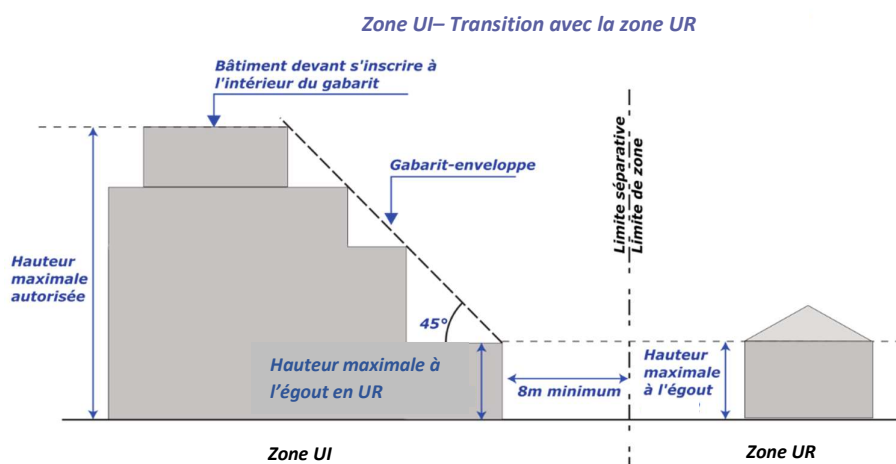
UI.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**UI.II-1-2-1. Dispositions générales**

- > Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait.
- > Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.
- > **Dans le secteur UI1 uniquement**, en cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec :
 - o un minimum de 8 mètres si la façade en vis-à-vis comporte des baies ;
 - o un minimum de 6 mètres en l'absence de baie.

- > Dans les secteurs UI2 et UI3 uniquement, en cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec :
 - un minimum de 8 mètres si la façade en vis-à-vis comporte des baies (cf. lexique annexé au présent règlement) ;
 - un minimum de 4 mètres en l'absence de baie.

UI.II-1-2-2. Dispositions particulières

- > Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière sur laquelle est implanté un élément de patrimoine bâti à protéger identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (étoile rouge), les constructions doivent s'implanter en retrait de 8 mètres minimum par rapport à la ou les limites séparatives concernées ou en retrait de 10 mètres minimum par rapport à la façade la plus proche de l'élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. La disposition la plus contraignante s'applique.
- > Dans toute la zone UI, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, lorsque la limite séparative correspond à une limite avec les zones UR, les constructions doivent s'implanter obligatoirement en retrait de cette limite. La distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade la plus proche de la limite avec la zone UR doit alors être égale à la hauteur de la façade augmentée de 2 mètres ($L=H+2$) avec 8 mètres minimum.



- > Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 2,50 mètres minimum.
- > Les piscines doivent être implantées en retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- > Les dispositions du UI.II-1-2-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur d'une profondeur de 20cm maximum réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- > Il n'est pas fixé de règles pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

UI.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UI.II-1-3-1. Dispositions applicables dans le secteur UI1 uniquement :

Lorsque deux constructions principales sont implantées sur la même unité foncière, elles ne doivent pas être contiguës et doivent respecter une distance minimale de 12 mètres.

Cette distance est réduite à 4 mètres minimum entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes non contiguës.

UI.II-1-3-2. Dispositions applicables dans les secteurs UI2 et UI3 uniquement :

Lorsque deux constructions principales sont implantées sur la même unité foncière, elles ne doivent pas être contiguës et doivent respecter une distance égale à :

- 8 mètres minimum si une des façades en vis-à-vis comporte une ou des baies ;
- 4 mètres minimum en l'absence de baie.

Cette distance est réduite à 4 mètres minimum entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes non contiguës.

UI.II-1-3-2. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- 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.

UI.II-1-4. Emprise au sol des constructions

- > **Dans toute la zone UI, quel que soit le secteur**, l'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la superficie totale du terrain ;
- > **Dans toute la zone UI, quel que soit le secteur**, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

UI.II-1-5. Hauteur des constructions

UI.II-1-5-1. Dans le sous-secteur UI1 uniquement :

- > Dans une bande de 25 mètres de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation, la hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses)**, soit un rez-de-chaussée et 3 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.
- > Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation, la hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres à l'égout du toit et 16 mètres au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses)**, soit un rez-de-chaussée et 4 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.

UI.II-1-5-2. Dans le secteur UI2 uniquement :

- > La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses)**, soit un rez-de-chaussée et 3 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.

UI.II-1-5-3. Dans le secteur UI3 uniquement :

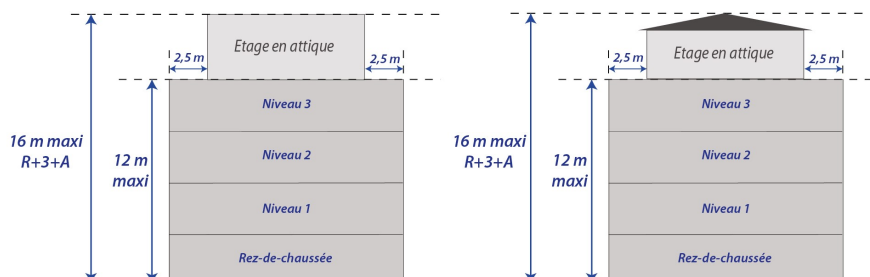
- > La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses)**, soit un rez-de-chaussée et 2 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.

UI.II-1-5-4. Dans toute la zone UI, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :

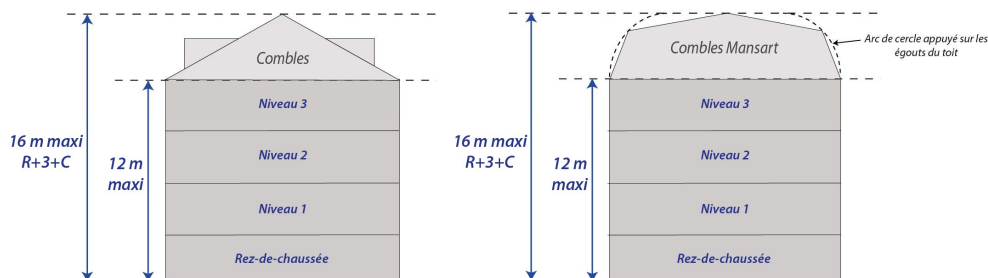
- > Les hauteurs à l'égout du toit et les hauteurs au faîtage ou à l'acrotère définies aux **UI.II-1-5-1, UI.II-1-5-2 et UI.II-1-5-3** peuvent être majorée d'1 mètre si le rez-de-chaussée est destiné aux commerces et activités de services ou aux bureaux et a une hauteur minimale de 4 mètres de dalle à dalle.
- > Les niveaux en attique doivent être en recul de 2,50m minimum par rapport à la façade ;
- > Un seul niveau en attique est autorisé par construction ;
- > L'emprise de l'attique doit être au plus égale à 40% de surface de l'étage inférieur.

Dans le secteur UI1 uniquement et au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur calculée à partir de l'alignement :

Rez-de-chaussée + 3 niveaux + Attique (R+3+A)

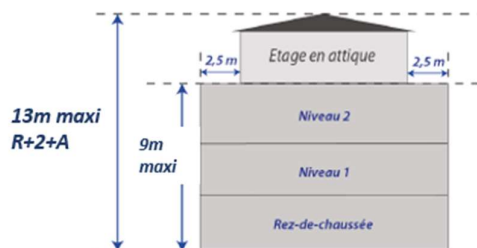
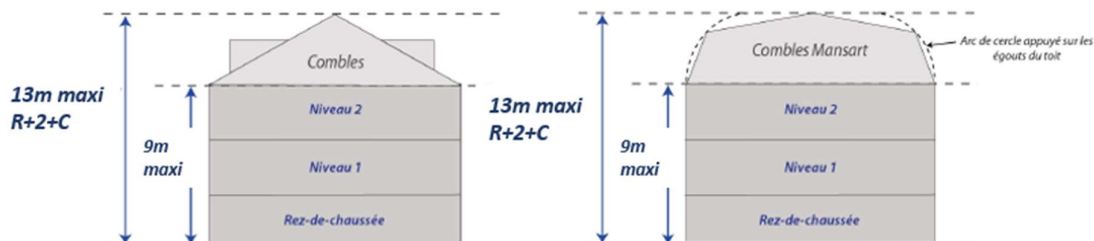


Rez-de-chaussée + 3 niveaux + Combles (R+3+C)

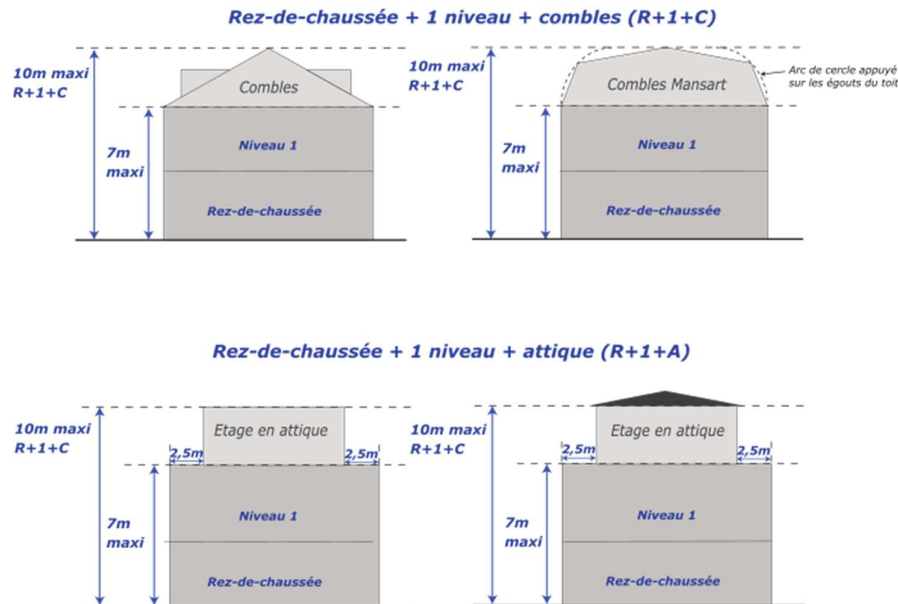


Dans le secteur UI1 et dans une bande de 25 mètres de profondeur calculée à partir de l'alignement, ainsi que dans le secteur UI2 :

Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Combles (R+2+C)



Dans le secteur UI3 uniquement :



UI.II-1-5-5. Règles particulières

- > Le long des « linéaires de mixité fonctionnelle à préserver » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, les rez-de-chaussée doivent avoir une hauteur minimale de 4m de dalle à dalle prise au-dessus du niveau brut de chaque plancher ;
- > Il n'est pas fixé de règles pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

Paragraphe UI.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UI.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

UI.II-2-1-1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

Sont interdits :

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
- Toute coloration sombre des toitures ;
- La pose saillante des châssis de toit ;
- L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières), ainsi que pour les volets, les ferronneries, les portails et portillons.

UI.II-2-1-2. Toitures :

> **Volumes :**

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, comprise entre 35° et 55° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

> **Matériaux de toiture :**

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales communales, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises naturelles ou artificielles ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Toitures terrasses :**

Les toitures terrasses des constructions existantes ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinantes, du sites et des paysages
- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site ;
- qu'elles soient végétalisées avec une épaisseur de substrat d'au moins 40 cm et/ou équipées de panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques).

UI.II-2-1-3. Dispositions diverses :

> **Façades-pignons :**

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.
- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure ou égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.
- Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> **Les descentes d'eaux pluviales :**

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

> **Les éléments de modénatures :**

- La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc., est fortement préconisée.

- > **Les volets roulants :**
 - Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.
- > **Les rampes de parking :**
 - Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction.
 - Dans le cas où la configuration du terrain ou les contraintes techniques ne le permettent pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.
- > **Les édicules et gaines techniques :**
 - Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
 - Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
 - La pose de climatiseurs ou de pompe à chaleur en façade sur rue est interdite.
 - Dans tous les cas les éléments techniques seront traités de manière à ne pas créer de gêne visuelle ou nuisance sonore.
- > **Les locaux techniques :**
 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures sur rue.
 - Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
 - Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale.
 - En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :
 - ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie ;
 - être masqués par un coffrage adapté.
 - Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.
 - Dans tous les cas, les locaux techniques ou les coffrages doivent garantir un aspect de qualité et préserver l'environnement proche contre les nuisances sonores.

- > **Les antennes :**
 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
 - Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
 - Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- > **Isolation Thermique Extérieure (ITE)**
 - L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.
 - L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine remarquable (cf. Titre 6 du présent règlement).
 - Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

- > **Les panneaux solaires :**
 - > Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
 - > Ils doivent être implantés en intégration du bâti pour toute nouvelle construction ou construction en rénovation.
 - > Dans les autres cas, l'encastrement doit être privilégié. Néanmoins, une pose en surimposition est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - la saillie générée par la surimposition doit être minimale ;
 - de s'intégrer correctement au bâtiment ;
 - d'être le moins visible possible depuis le domaine public ;
 - d'être implanté le plus bas possible sur la toiture ;
 - d'avoir une couleur homogène par rapport à la toiture.

- > **Annexes - garages :**
 - Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> Façades et vitrines commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

UI.II-2-1-4. Clôtures :

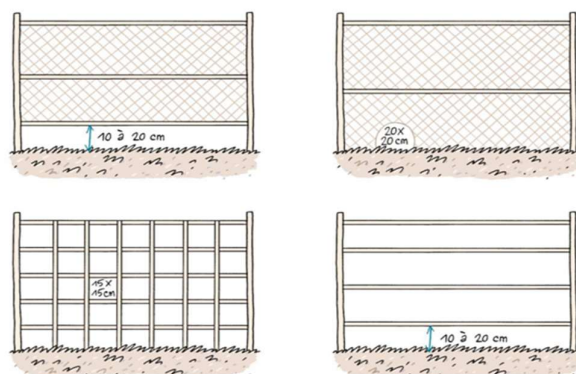
Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et **2,50 mètres** en limites séparatives.

Les clôtures doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,60m au maximum, surmonté :

- > soit d'un dispositif à claire-voie en bois ou en métal, présentant un espacement de 10 cm entre le mur-bahut et le dispositif. Les matériaux et les couleurs de ce dispositif devront être de bonne qualité et d'intégrant dans l'environnement existant,
- > soit d'un élément obligatoirement ajouré de qualité doublé d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Des dispositifs différents pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlots ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

UI.II-2-1-6. Dispositions particulières :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UI.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UI.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UI.II-3-1. Dispositions générales

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

Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m² de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UI.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable et de pleine terre

UI.II-3-2-1. Modalités de calcul :

- > La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coefficient A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coefficient N})$$

- > Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé – façade destinée à être couverte de végétation, à condition que cette dernière ne nécessite pas d'arrosage ni d'engrais, sauf éventuellement dans les premières années de la plantation et en période de sécheresse (plantes grimpantes enracinées au sol, lianes tombant depuis une toiture végétalisée, façade en relief permettant l'installation de plantes des falaises...)	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

UI.II-3-2-2. Dans le sous-secteur UI1 uniquement :

- > La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 50% de la surface de la parcelle.

UI.II-3-2-3. Dans les secteurs UI2 et UI3 uniquement :

- > Les surfaces éco-aménageables (dont espaces verts de pleine terre) doivent représenter au moins 60% de la surface de la parcelle.
- > La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 40% de la surface de la parcelle.

UI.II-3-2-4. Dispositions particulières :

- > Les coefficients de surfaces éco-aménageables et d'espaces verts de pleine terre ne sont pas règlementés pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

Paragraphe UI.II-4 – Stationnement

UI.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

- > Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4%. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.
- > Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5m
 - largeur : 2,50m
 - dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m
- > Les places commandées sont interdites.
- > Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : $30,4 = 30$; $30,5 = 31$).
- > En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif 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.
- > Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- > Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 30 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- > La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- > Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UI.II-3-2.
- > Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 30 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux ou de constructions annexes, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	<p>1,5 place par logement</p> <p>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement <p>Dans le périmètre de 500m autour des stations du tram-train T12, matérialisé sur le document graphique et conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement - pour tous les autres logements : 1 place par logement.
Hébergement	<p>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail	<p>1 place par tranche de 40m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.</p> <p>Une aire de livraison d'une taille adaptée aux besoins de l'activité est également exigée.</p>
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>2 places pour toute surface de moins de 150m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.</p> <p>Au-delà de 150m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 150m² de surfaces de planchers affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente <p>Quelle que soit la surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une aire de livraison d'une taille adaptée aux besoins de l'activité est également exigée.
Restauration	<p>1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²</p> <p>Une aire de livraison d'une taille adaptée aux besoins de l'activité est également exigée.</p>
Bureau	<p>Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :</p> <p>1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher . Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter.</p> <p>Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.</p>

UI.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des personnes handicapées :

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe II-4-1. ci-dessus.

UI.II-4-3. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

UI.II-4-4. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureau	1,5m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m ² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UI.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UI.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UI.III-1-1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès.

Les portails d'accès des véhicules (piliers inclus) doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 4 mètres. Il est préconisé de prévoir de positionner le portail en recul de l'alignement afin de faciliter l'accès, d'améliorer la sécurité et de permettre de positionner les poubelles sur l'emprise privée les jours de ramassage et non sur le trottoir.

Dans tous les cas, les places de stationnements sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de la parcelle et non par accès directs et distincts sur la voie

Les stationnements nécessaires au projet doivent être organisés à l'intérieur de la parcelle avec un aménagement permettant l'entrée/sortie de manière à garantir l'absence de gêne.

Une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière. Au-delà d'une façade de terrain de 50 mètres et/ou en fonction de la particularité du projet, une deuxième entrée charretière peut être autorisée à condition de ne pas produire de gêne pour les abords, l'environnement ou la qualité du secteur.

UI.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 8 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Paragraphe UI.III-2 – Desserte par les réseaux

UI.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UI.III-2-2. Assainissement

Le règlement du service public d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération doit être appliqué. Le système d'assainissement est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UI.III-2-2-1. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du Syndicat de l'Orge qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations peuvent faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

UI.III-2-2-2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

La pluie de référence par rapport à laquelle le "zéro rejet" doit être atteint est fixée par le SAGE : 55mm en 4h. Lorsque l'étude géotechnique démontre une impossibilité d'infiltration à la parcelle, un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha doit tout-de-même être respecté pour cette même pluie de référence.

UI.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

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

UI.III-2-5. Stockage des déchets

Les conditions et modalités de collecte des déchets doivent être conformes au règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il est préconisé la mise en place de conteneurs enterrés ou semi-enterrés. Dans l'impossibilité de mettre en place des Points d'Apports Volontaires (PAV), un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations du Règlement de Collecte des déchets ménagers et assimilés de CDEA. Ce local ne peut être implanté en limite séparative lorsque celle-ci correspond à

une limite de la zone UR, quel que soit le secteur de la zone UR. Un retrait minimum de 5 mètres doit alors être respecté.

Pour les constructions nouvelles de collectifs de plus de 6 logements, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitats desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre deux dates de collecte. Ce local ne peut être implanté en limite séparative lorsque celle-ci correspond à une limite de la zone UR, quel que soit le secteur de la zone UR. Un retrait minimum de 5 mètres doit alors être respecté.

Une zone de présentation des bacs doit être aménagée à l'intérieur de la parcelle, avec un accès adapté pour le ramassage et dans un souci de qualité.

Zone UM – Zone mixte

Extrait du rapport de présentation

La zone UM est une zone mixte à vocation dominante d'activités économiques.

Située en limite de commune et en entrée de ville Est, ce secteur correspond à l'actuelle zone commerciale et artisanale de la commune. Il bénéficie d'une bonne desserte par le tram-train.

L'objectif est de requalifier cette zone d'activités, aujourd'hui peu qualitative, en y permettant la construction de logements, tout en préservant la fonction commerciale et artisanale. Un travail important doit être mené sur la requalification des espaces publics, les circulations poids lourds, automobiles, cyclables et piétonnes, ainsi que la transition avec le tissu pavillonnaire.

La zone UM est concernée par :

- > des emplacements réservés définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts identifiés par un quadrillage rouge sur le document graphique ;
- > le périmètre de 500m autour des stations du tram-train T12.

La zone UM est également concernée par :

- > une zone d'exposition moyenne ou forte au risque de retrait-gonflement des argiles : une étude géotechnique préalable ou des techniques particulières de constructions peuvent être obligatoires lors de la vente d'un terrain constructible, de la construction ou de l'agrandissement d'une habitation (cf. plaquette en annexe du PLU).
- > le périmètre Monument Historique du château de Morsang-sur-Orge ;
- > le risque d'inondation par remontées de nappe : ce risque concerne une grande partie du territoire communal. Les inondations des caves et des niveaux souterrains sont fréquentes. Néanmoins, à l'heure actuelle, ce risque est encore mal répertorié et cartographié. Ce risque est identifié sur le site www.georisques.gouv.fr.

**Chapitre UM.I – Destinations des constructions, usage des sols
 et natures d’activités**

Paragraphe UM.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites, autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

> **Dans l’ensemble de la zone UM :**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement		X	
	Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Aux conditions cumulatives suivantes : ○ dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ; ○ elles ne risquent pas, en cas d’accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d’exposition		X	Aux conditions cumulatives suivantes : ○ dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ; ○ elles ne risquent pas, en cas d’accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
EQUIPEMENTS D’INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale		X	

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

- > **Dans l'ensemble de la zone UM, sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :**
 - Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ;
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
 - Les piscines.
- > **Dans l'ensemble de la zone UM, sont autorisées sous condition les utilisations et affectations du sol suivantes :**
 - Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - Les ouvrages souterrains ne sont autorisés qu'à condition de ne pas former obstacle à l'écoulement des eaux pluviales au droit des sources, sauf à comporter tous dispositifs permettant d'assurer la continuité des cheminements aquifères ;
 - Les installations et travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - Les constructions peuvent comporter plusieurs niveaux de sous-sol, sous réserve de la réalisation d'une étude des sols et du niveau de la nappe phréatique.

Paragraphe UM.I-2 – Mixité fonctionnelle et sociale

- > **Conditions relatives à l'application d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :**

Les programmes de construction à destination de logements comprenant au moins 25 logements ne sont autorisés qu'à la condition suivante :

 - Au moins 25% du nombre de logements prévus doivent être des logements locatifs sociaux.
- > **Les rez-de-chaussée seront exclusivement destinés aux activités artisanales, bureaux, commerces, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux locaux techniques et de services liés à l'immeuble.**
- > La hauteur des rez-de-chaussée sera obligatoirement de 4 mètres de dalle à dalle.

Chapitre UM.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UM.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UM.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

UM.II-1-1-1. Dans l'ensemble de la zone UM, à l'exception de la rue du Docteur Roux et de la rue Jules Ferry :

- > Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de **2 mètres minimum** par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

UM.II-1-1-2. Dispositions particulières rue du Docteur Roux et rue Jules Ferry :

- > Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'**alignement ou en recul de 2 mètres minimum** par rapport à l'alignement ou projeté.

UM.II-1-1-3. Dispositions particulières applicables dans toute la zone UM :

- > Les nouvelles constructions, ainsi que leurs fondations et les sous-sols ne doivent présenter aucune saillie par rapport à l'alignement.
- > Les balcons saillants, ainsi que les loggias sont interdits en débord sur le domaine public.
- > Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur de 5m minimum, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'intersection des marges de recul.
- > Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
 - les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement d'une profondeur maximale de 20cm ;
 - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

UM.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UM.II-1-2-1. Dispositions générales

- > Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait.
- > Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
- > En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être égale à :
 - o un minimum de 8 mètres si la façade en vis-à-vis comporte des baies ;
 - o un minimum de 6 mètres en l'absence de baie.

UM.II-1-2-2. Dispositions particulières

- > **Les constructions annexes** peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 2,50 mètres minimum.
- > Les dispositions du UM.II-1-2-1 et du UM.II-1-2-2 ne concernent pas **les travaux d'isolation par l'extérieur d'une profondeur de 20cm maximum** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- > Il n'est pas fixé de règles pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

UM.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UM.II-1-3-1. Dispositions générales

Lorsque deux constructions principales sont implantées sur la même unité foncière, elles ne doivent pas être contigües et doivent respecter une distance minimale égale à la hauteur de la construction principale la plus haute avec un minimum de 8 mètres.

Cette distance est réduite à 4 mètres minimum entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

UM.II-1-3-2. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales;
- 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.

UM.II-1-4. Emprise au sol des constructions

- > L'emprise au sol maximale est fixée à 80% de la superficie totale du terrain ;
- > L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UM.II-1-5. Hauteur des constructions

UM.II-1-5-1. Dispositions générales :

- > La hauteur des constructions ne peut excéder **13 mètres de hauteur plafond**, soit un rez-de-chaussée et 3 niveaux avec une toiture terrasse obligatoirement.

UM.II-1-5-2. Dispositions particulières :

- > Il n'est pas fixé de règles pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

Paragraphe UM.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UM.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

UM.II-2-1-1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

Sont interdits :

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;

- Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
- Toute coloration sombre des toitures ;
- La pose saillante des châssis de toit ;
- L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières), ainsi que pour les volets, les ferronneries, les portails et portillons.

UM.II-2-1-2. Toitures :

> Volumes :

- Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site. Elles devront proposer une végétalisation avec une épaisseur de substrat d'au moins 40 cm et/ou être équipées de panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

> Matériaux de toiture :

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

UM.II-2-1-3. Dispositions diverses :

> Façades-pignons :

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.
- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> Les descentes d'eaux pluviales :

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

- > **Les éléments de modénatures :**
 - La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc., est fortement préconisée.
- > **Les volets roulants :**
 - Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.
- > **Les rampes de parking :**
 - Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction.
 - Dans le cas où la configuration du terrain ou les contraintes techniques ne le permettent pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.
- > **Les édicules et gaines techniques :**
 - Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
 - Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
 - La pose de climatiseurs ou de pompe à chaleur en façade sur rue est interdite. Leur installation devra garantir une intégration de qualité de manière à ne pas causer de gêne visuelle ni de nuisance sonore.
 - Dans tous les cas, les éléments techniques doivent être traités de manière à ne pas créer de gênes visuelles ou sonores.
- > **Les locaux techniques :**
 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures ou façades sur rue si elles sont prévues en extérieur.
 - Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
 - Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale.
 - En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :
 - ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie ;
 - être masqués par un coffrage adapté.

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.
- > **Les antennes :**
 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
 - Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
 - Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
- > **Isolation Thermique Extérieure (ITE)**
 - L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.
 - L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine remarquable (cf. Titre 6 du présent règlement).
 - Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.
- > **Les panneaux solaires :**
 - > Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
 - > Ils doivent être implantés en intégration du bâti pour toute nouvelle construction ou construction en rénovation.
 - > Dans les autres cas, l'encastrement doit être privilégié. Néanmoins, une pose en surimposition est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o la saillie générée par la surimposition doit être minimale ;
 - o de s'intégrer correctement au bâtiment ;
 - o d'être le moins visible possible depuis le domaine public ;
 - o d'être implanté le plus bas possible sur la toiture ;
 - o d'avoir une couleur homogène par rapport à la toiture.
- > **Annexes - garages :**
 - Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que

des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

UM.II-2-1-4. Clôtures :

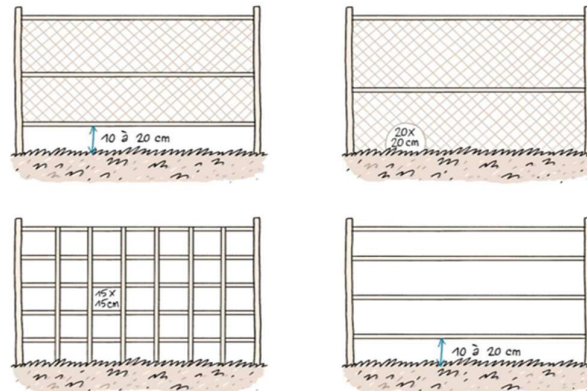
Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et **2,50 mètres** en limites séparatives.

Les clôtures doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Sur rue, au droit des façades commerciales, les aménagements seront conçus pour permettre un accès libre tout en assurant un aménagement paysager de qualité pour les espaces publics avoisinants.

Au-delà des façades commerciales, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,80 au maximum et surmonté d'un dispositif ajouré, présentant un espacement de 10 cm entre le mur-bahut et le dispositif. Les matériaux et les couleurs de ce dispositif devront être de bonne qualité et s'intégrer dans l'environnement existant.

Des dispositifs différents pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlots ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2,2 mètres.

UM.II-2-1-6. Dispositions particulières :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UM.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UM.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UM.II-3-1. Dispositions générales

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

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m² de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

UM.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable et de pleine terre

UM.II-3-2-1. Modalités de calcul :

- > La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coefficient A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coefficient N})$$

- > Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé – façade destinée à être couverte de végétation, à condition que cette dernière ne nécessite pas d'arrosage ni d'engrais, sauf éventuellement dans les premières années de la plantation et en période de sécheresse (plantes grimpantes enracinées au sol, lianes tombant depuis une toiture végétalisée, façade en relief permettant l'installation de plantes des falaises...)	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

UM.II-3-2-2. Dispositions générales :

- > Les surfaces éco-aménageables (dont espaces verts de pleine terre) doivent représenter au moins 20% de la surface de la parcelle.
- > La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 10% de la surface de la parcelle.

UM.II-3-2-3. Dispositions particulières :

- > Les coefficients de surfaces éco-aménageables et d'espaces verts de pleine terre ne sont pas réglementés pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

Paragraphe UM.II-4 – Stationnement

UM.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

- > Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4%. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.
- > Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5m
 - largeur : 2,50m
 - dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m
- > Les places commandées sont interdites.
- > En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif 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.
- > Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- > Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 30 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- > La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- > Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UI.II-3-2.
- > Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).
- > Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 30 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux ou de constructions annexes, et afin

d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

estimations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	<p>1,5 place par logement</p> <p>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement <p>Dans le périmètre de 500m autour des stations du tram-train T12, matérialisé sur le document graphique et conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement - pour tous les autres logements : 1 place par logement.
Artisanat et commerce de détail	<p>1 place par tranche de 40m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.</p> <p>Une aire de livraison d'une taille adaptée aux besoins de l'activité est également exigée.</p>
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>2 places pour toute surface de moins de 150m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.</p> <p>Au-delà de 150m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 150m² de surfaces de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente <p>Quelle que soit la surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une aire de livraison d'une taille adaptée aux besoins de l'activité est également exigée.
Restauration	<p>1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²</p> <p>Une aire de livraison d'une taille adaptée aux besoins de l'activité est également exigée.</p>
Bureau	<p>Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :</p> <p>1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher . Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter.</p> <p>Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.</p>

UM.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des personnes handicapées :

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe II-4-1. ci-dessus.

UM.II-4-3. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

UM.II-4-4. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureau	1,5m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m ² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UM.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UM.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UM.III-1-1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès.

Les portails d'accès des véhicules (piliers compris) doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 4 mètres. Il est préconisé de prévoir de positionner le portail en recul de l'alignement afin de faciliter l'accès, d'améliorer la sécurité et de permettre de positionner les poubelles sur l'emprise privée les jours de ramassage et non sur le trottoir.

Afin de garantir la sécurité des piétons et des automobilistes, un aménagement en retrait de l'alignement pourra être exigé.

Dans tous les cas, les places de stationnements sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

Les stationnements nécessaires au projet doivent être organisés à l'intérieur de la parcelle avec un aménagement permettant l'entrée/sortie de manière à garantir l'absence de gêne.

Une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière. Au-delà d'une façade de terrain de 50 mètres et/ou en fonction de la particularité du projet, une deuxième entrée charretière peut être autorisée à condition de ne pas produire de gêne pour les abords, l'environnement ou la qualité du secteur.

UM.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 8 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Paragraphe UM.III-2 – Desserte par les réseaux

UM.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UM.III-2-2. Assainissement

Le règlement du service public d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération doit être appliqué. Le système d'assainissement est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UM.III-2-2-1. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du Syndicat de l'Orge qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations peuvent faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

UM.III-2-2-2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

La pluie de référence par rapport à laquelle le "zéro rejet" doit être atteint est fixée par le SAGE : 55mm en 4h. Lorsque l'étude géotechnique démontre une impossibilité d'infiltration à la parcelle, un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha doit tout-de-même être respecté pour cette même pluie de référence.

UM.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

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

UM.III-2-5. Stockage des déchets

Les conditions et modalités de collecte des déchets doivent être conformes au règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il est préconisé la mise en place de conteneurs enterrés ou semi-enterrés. Dans l'impossibilité de mettre en place des Points d'Apports Volontaires (PAV), un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations du Règlement de Collecte des déchets ménagers et assimilés de CDEA. Ce local ne peut être implanté en limite séparative lorsque celle-ci correspond à

une limite de la zone UR, quel que soit le secteur de la zone UR. Un retrait minimum de 5 mètres doit alors être respecté.

Pour les constructions nouvelles de collectifs de plus de 6 logements, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitats desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre deux dates de collecte. Ce local ne peut être implanté en limite séparative lorsque celle-ci correspond à une limite de la zone UR, quel que soit le secteur de la zone UR. Un retrait minimum de 5 mètres doit alors être respecté.

Une zone de présentation des bacs doit être aménagée à l'intérieur de la parcelle, avec un accès adapté pour le ramassage et dans un souci de qualité.

Zone UP – Zone de projet

Extrait du rapport de présentation

Situé en limite de commune et en entrée de ville Ouest, cette zone correspond à la route de Corbeil. Compris dans un périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) défini par convention entre les communes et Cœur d'Essonne Agglomération en 2019, ce secteur fait actuellement l'objet d'une étude urbaine.

La zone UP comprend deux secteurs :

- > **Le secteur UP1**, situé au Nord de l'avenue René Cassin, où une densité plus forte est autorisée ;
- > **Le secteur UP2**, situé au Sud de l'avenue René Cassin, où la densification est maîtrisée afin d'assurer une meilleure intégration au quartier Beauséjour voisin.

La zone UP est concernée par :

- > des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- > des éléments bâtis à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- > une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette OAP ne vaut pas règlement. Tout projet doit néanmoins être compatible avec les principes d'aménagement qui y sont édictés ;
- > des emplacements réservés définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts identifiés par un quadrillage rouge sur le document graphique.

La zone UP est également concernée par :

- > la présence de zones humides potentielles dont la délimitation précise peut être consultée à l'adresse suivante : <https://www.orge-yvette.fr/publications/atlas-zones-humides-sage>
- > une zone d'exposition moyenne ou forte au risque de retrait-gonflement des argiles : une étude géotechnique préalable ou des techniques particulières de constructions peuvent être obligatoires lors de la vente d'un terrain constructible, de la construction ou de l'agrandissement d'une habitation (cf. plaquette en annexe du PLU).
- > le périmètre de protection Monument Historique du Château de Morsang-sur-Orge ;
- > le risque d'inondation par remontées de nappe : ce risque concerne une grande partie du territoire communal. Les inondations des caves et des niveaux souterrains sont fréquentes. Néanmoins, à l'heure actuelle, ce risque est encore mal répertorié et cartographié. Ce risque est identifié sur le site www.georisques.gouv.fr.

Chapitre UP.I – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UP.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites, autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

> Dans l'ensemble de la zone UP, quel que soit le secteur :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...	
HABITATION	Logement		X		
	Hébergement	X			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		X	Aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ être situées le long de la route de Corbeil et desservies uniquement depuis celle-ci ; ○ dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ; ○ elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. 	
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ être situées le long de la route de Corbeil et desservies uniquement depuis celle-ci ; ○ dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ; ○ elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
	Hôtels			X	
	Autres hébergements touristiques	X			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRIQUES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

- > **Dans l'ensemble de la zone UP, sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :**
- Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ;
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
 - Les piscines.
- > **Dans l'ensemble de la zone UP, sont autorisés sous condition les usages et affectations du sol suivants :**
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - Les ouvrages souterrains ne sont autorisés qu'à condition de ne pas former obstacle à l'écoulement des eaux pluviales au droit des sources, sauf à comporter tous dispositifs permettant d'assurer la continuité des cheminements aquifères ;
 - Les installations et travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - Les constructions peuvent comporter plusieurs niveaux de sous-sol, sous réserve de la réalisation d'une étude des sols et du niveau de la nappe phréatique.

- > **Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés au plan de zonage, les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu'elles :**
 - Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur et par le règlement ;
 - Sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée et en cohérence avec les dessertes envisagées par le schéma d'aménagement de l'OAP ;
 - Ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné par l'OAP ;
 - Respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou unité foncière issus de la division, dans le cas, d'un lotissement ou de la construction, sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Paragraphe UP.I-2 – Mixité fonctionnelle et sociale

- > **Conditions relatives à l'application d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :**

Les programmes de construction à destination de logements comprenant au moins 25 logements devront comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Cette règle ne s'applique pas dans un rayon de 300 mètres autour des Quartiers Politique de la Ville (QPV).

Chapitre UP.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UP.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UP.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

UP.II-1-1-1. Dispositions générales :

- > Les constructions nouvelles doivent s’implanter en recul de **5 mètres minimum** par rapport à l’alignement.
- > **Le long de l’avenue Beausite uniquement**, les constructions nouvelles doivent s’implanter en recul de **12 mètres minimum** par rapport à l’alignement.

UP.II-1-1-2. Dispositions particulières applicables :

- > Les nouvelles constructions, ainsi que leurs fondations et les sous-sols ne doivent présenter aucune saillie par rapport à l’alignement.
- > Les balcons saillants, ainsi que les loggias sont interdits en débord sur le domaine public.
- > Les constructions situées à l’angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d’une largeur de 5m minimum, perpendiculaire à la bissectrice de l’angle formé par l’intersection des marges de recul.
- > Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
 - les travaux d’isolation par l’extérieur réalisés sur une construction existante à la date d’approbation du présent règlement d’une profondeur maximale de 20cm ;
 - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - pour les équipements cités à l’article 23 des Dispositions générales.

UP.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

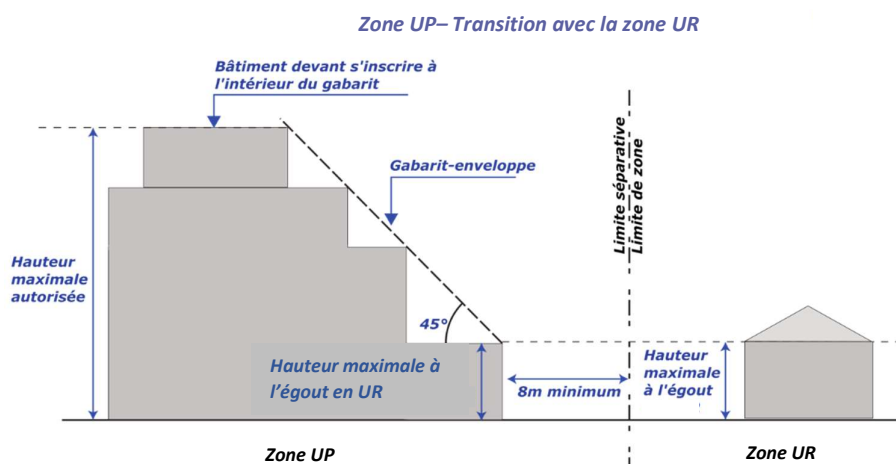
UP.II-1-2-1. Dispositions générales

- > **Dans le secteur UP1 uniquement**, les constructions nouvelles peuvent s’implanter sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait.
- > **Dans le secteur UP2 uniquement**, les constructions nouvelles doivent s’implanter en retrait des limites séparatives latérales.

- > Dans le secteur UP1 et le secteur UP2, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.
- > Dans le secteur UP1 et le secteur UP2, en cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être égale à :
 - 8 mètres minimum en présence d'une ou de baies créant des vues ;
 - 6 mètres minimum en présence d'une ou de baies créant des jours ;
 - 4 mètres minimum en l'absence de baie.

UP.II-1-2-2. Dispositions particulières

- > Dans toute la zone UP, lorsque la limite séparative correspond à une limite avec les zones UR, les constructions doivent s'implanter obligatoirement en retrait de cette limite. La distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade la plus proche de la limite avec la zone UR doit alors être égale à la hauteur de la façade augmentée de 2 mètres ($L=H+2$) avec 8 mètres minimum.



- > Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière sur laquelle est implanté un élément de patrimoine bâti à protéger identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (étoile rouge), les constructions doivent s'implanter en retrait de 8 mètres minimum par rapport à la ou les limites séparatives concernées ou en retrait de 10 mètres minimum par rapport à la façade la plus proche de l'élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. La disposition la plus contraignante s'applique.
- > Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 2,50 mètres minimum.
- > Les dispositions du UP.II-1-2-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur d'une profondeur de 20cm maximum réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- > Il n'est pas fixé de règles pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

UP.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UP.II-1-3-1. Dispositions applicables au secteur UP1 uniquement :

Lorsque deux constructions principales sont implantées sur la même unité foncière, elles ne doivent pas être contiguës et doivent respecter une distance minimale égale à la hauteur de la construction principale la plus haute avec un minimum de 12 mètres.

Cette distance est réduite à 4 mètres minimum entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

UP.II-1-3-2. Dispositions applicables au secteur UP2 uniquement :

Lorsque deux constructions principales sont implantées sur la même unité foncière, elles ne doivent pas être contiguës et doivent respecter une distance minimale égale à la hauteur de la construction principale la plus haute avec un minimum de 10 mètres.

Cette distance est réduite à 4 mètres minimum entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

UP.II-1-3-2. Dispositions applicables dans toute la zone UP, quel que soit le secteur :

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales ;
- 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.

UP.II-1-4. Emprise au sol des constructions

- > L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la superficie totale du terrain ;
- > L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

UP.II-1-5. Hauteur des constructions

UP.II-1-5-1. Dispositions applicables dans le secteur UP1 uniquement :

- > La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres à l'égout du toit et 16 mètres au faitage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses)**, soit un rez-de-chaussée et 4 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.
- > Les niveaux en attique doivent être en recul de 2,50m minimum par rapport à la façade ;

- > Un seul niveau en attique est autorisé par construction ;
- > L'emprise de l'attique doit être au plus égale à 40% de surface de l'étage inférieur.

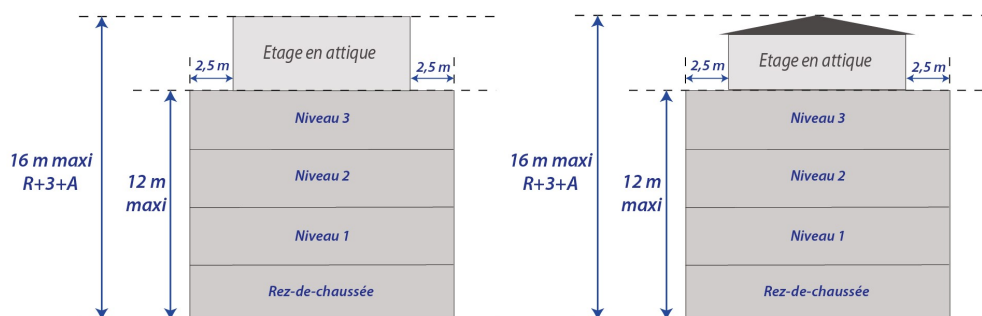
UP.II-1-5-2. Dispositions applicables dans le secteur UP2 uniquement :

- > **Dans une bande de 40 mètres de profondeur calculée à partir de l'alignement, existant ou projeté, de la route de Corbeil**, la hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage**, soit un rez-de-chaussée et 3 niveaux dont le dernier doit être en comble. Cette hauteur est majorée d'1 mètre si le rez-de-chaussée est destiné aux commerces et activités de services ou aux bureaux et si il a une hauteur minimale de 4 mètres de dalle à dalle.
- > **Au-delà d'une bande de 40 mètres de profondeur calculée à partir de l'alignement de la route de Corbeil**, la hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage**, soit un rez-de-chaussée et 2 niveaux dont le dernier doit être en comble.

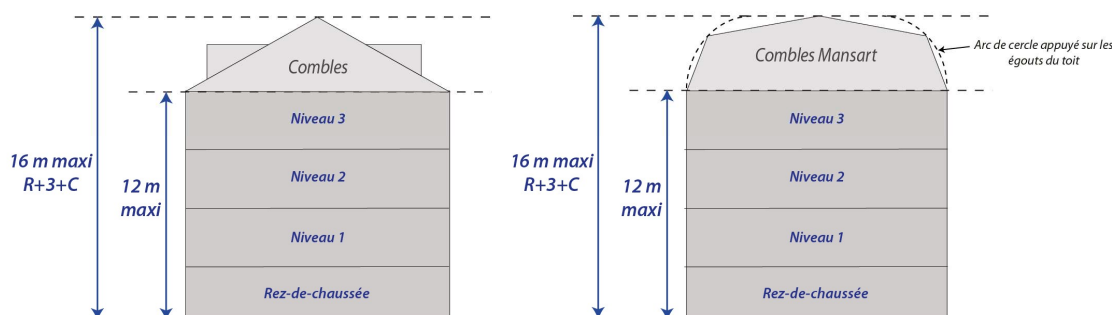
UP.II-1-5-3. Règles particulières

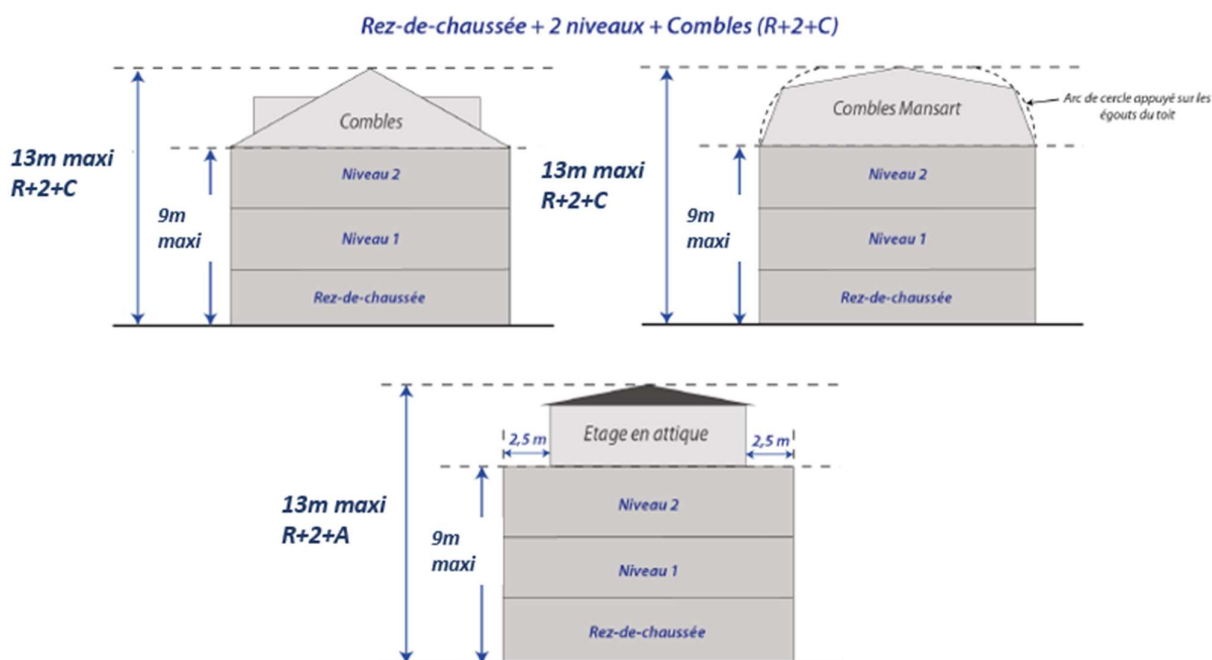
- > Il n'est pas fixé de règles pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

Rez-de-chaussée + 3 niveaux + Attique (R+3+A)



Rez-de-chaussée + 3 niveaux + Combles (R+3+C)





Paragraphe UP.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UP.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

UP.II-2-1-1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Les nouvelles constructions doivent promouvoir un vocabulaire contemporain de qualité dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

Sont interdits :

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
- Toute coloration sombre des toitures ;
- La pose saillante des châssis de toit ;
- L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières), ainsi que pour les volets, les ferronneries, les portails et portillons.

UP.II-2-1-2. Toitures :

> **Volumes :**

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, comprise entre 35° et 55° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

> **Matériaux de toiture :**

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales communales, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises naturelles ou artificielles ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Toitures terrasses :**

Les toitures terrasses devront faire l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.

Elles devront être végétalisées avec une épaisseur de substrat d'au moins 40 cm et/ou équipées de panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques).

UP.II-2-1-3. Dispositions diverses :

> **Façades-pignons :**

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.
- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure ou égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.
- Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> **Les descentes d'eaux pluviales :**

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

> **Les éléments de modénatures :**

- La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc., est fortement préconisée.

> **Les volets roulants :**

- Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

> **Les rampes de parking :**

- Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction.

- Dans le cas où la configuration du terrain ou les contraintes techniques ne le permettent pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.
- > **Les édicules et gaines techniques :**
 - Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
 - Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
 - La pose de climatiseurs ou de pompe à chaleur en façade sur rue est interdite. Leur installation devra garantir une intégration de qualité de manière à ne pas causer de gêne visuelle ni de nuisance sonore.
 - Dans tous les cas, les éléments techniques doivent être traités de manière à ne pas créer de gênes visuelles ou sonores.
- > **Les locaux techniques :**
 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures ou façades sur rue.
 - Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
 - Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale.
 - En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :
 - o ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie ;
 - o être masqués par un coffrage adapté.
 - Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.
- > **Les antennes :**
 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
 - Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
 - Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

> **Isolation Thermique Extérieure (ITE)**

- L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.
- L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine remarquable (cf. Titre 6 du présent règlement).
- Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

> **Les panneaux solaires :**

- > Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
- > Ils doivent être implantés en intégration du bâti pour toute nouvelle construction ou construction en rénovation.
- > Dans les autres cas, l'encastrement doit être privilégié. Néanmoins, une pose en surimposition est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o la saillie générée par la surimposition doit être minimale ;
 - o de s'intégrer correctement au bâtiment ;
 - o d'être le moins visible possible depuis le domaine public ;
 - o d'être implanté le plus bas possible sur la toiture ;
 - o d'avoir une couleur homogène par rapport à la toiture.

> **Annexes - garages :**

- Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;

- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

UP.II-2-1-4. Clôtures :

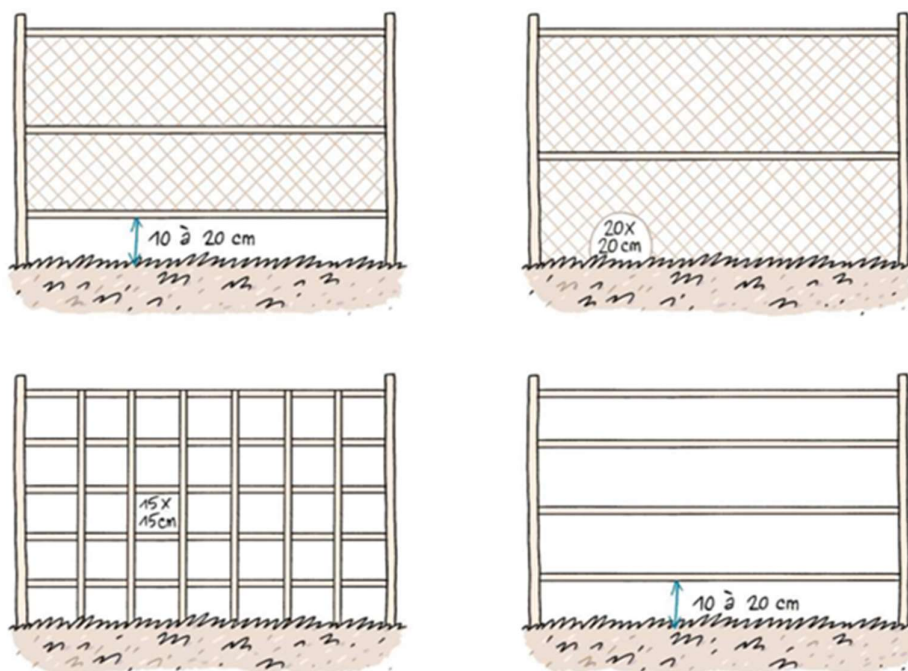
Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et **2,50 mètres** en limites séparatives.

Les clôtures doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long de la route de Corbeil uniquement :

Sur rue, au droit des façades commerciales, les aménagements seront conçus pour permettre un accès libre tout en assurant un aménagement paysager de qualité pour les espaces publics avoisinants.

Au-delà des façades commerciales, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,80 au maximum et surmonté d'un dispositif ajouré, présentant un espacement de 10 cm entre le mur-bahut et le dispositif. Les matériaux et les couleurs de ce dispositif devront être de bonne qualité et s'intégrer dans l'environnement existant.

Le long des autres axes, à l'exception de la route de Corbeil :

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,60m au maximum, surmonté :

- soit d'un dispositif à claire-voie en bois ou en métal, présentant un espacement de 10 cm entre le mur-bahut et le dispositif. Les matériaux et les couleurs de ce dispositif devront être de bonne qualité et s'intégrer dans l'environnement existant,
- soit d'un élément obligatoirement ajouré de qualité doublé d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Dans toute la zone, les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2-mètres.

UP.II-2-1-5. Dispositions particulières :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UP.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UP.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UP.II-3-1. Dispositions générales

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

Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m² de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UP.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable et de pleine terre

UP.II-3-2-1. Modalités de calcul :

- > La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coefficient A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coefficient N})$$

- > Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé – façade destinée à être couverte de végétation, à condition que cette dernière ne nécessite pas d'arrosage ni d'engrais, sauf éventuellement dans les premières années de la plantation et en période de sécheresse (plantes grimpantes enracinées au sol, lianes tombant depuis une toiture végétalisée, façade en relief permettant l'installation de plantes des falaises...)	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

UP.II-3-2-2. Dispositions générales :

- > Les surfaces éco-aménageables (dont espaces verts de pleine terre) doivent représenter au moins 30% de la surface de la parcelle.
- > La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 20% de la surface de la parcelle.

UP.II-3-2-3. Dispositions particulières :

- > Les coefficients de surfaces éco-aménageables et d'espaces verts de pleine terre ne sont pas réglementés pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

Paragraphe UP.II-4 – Stationnement

UP.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

- > Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4%. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.
- > Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5m
 - largeur : 2,50m
 - dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m
- > Les places commandées sont interdites.
- > En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif 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.
- > Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- > Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 30 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- > Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).
- > Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 30 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux ou de constructions annexes, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme : - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
Hébergement	Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme : - pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40m ² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente. Une aire de livraison d'une taille adaptée aux besoins de l'activité est également exigée.
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	2 places pour toute surface de moins de 150m ² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente. Au-delà de 150m ² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente : - 1 place par tranche de 150m ² de surfaces de planchers affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente Quelle que soit la surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente : - Une aire de livraison d'une taille adaptée aux besoins de l'activité est également exigée.
Restauration	1 place par tranche de 10m ² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m ² Une aire de livraison d'une taille adaptée aux besoins de l'activité est également exigée.
Bureau	Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond : 1 place par tranche complète de 55m ² de surface de plancher . Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m ² par tranche complète de 6 000m ² de surface de plancher est également exigée.

- > La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- > Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UP.II-3-2.

UP.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des personnes handicapées :

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe II-4-1. ci-dessus.

UP.II-4-3. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

UP.II-4-4. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureau	1,5m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m ² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UP.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UP.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UP.III-1-1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès.

Les portails d'accès des véhicules (piliers compris) doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3 mètres sauf sur la route de Corbeil où la largeur est portée à 4m. Il est préconisé de prévoir de positionner le portail en recul de l'alignement afin de faciliter l'accès, d'améliorer la sécurité et de permettre de positionner les poubelles sur l'emprise privée les jours de ramassage et non sur le trottoir.

Dans tous les cas, les places de stationnements sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

Les stationnements nécessaires au projet doivent être organisés à l'intérieur de la parcelle avec un aménagement permettant l'entrée/sortie de manière à garantir l'absence de gêne.

Une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière. Au-delà d'une façade de terrain de 50 mètres et/ou en fonction de la particularité du projet, une deuxième entrée charretière peut être autorisée à condition de ne pas produire de gêne pour les abords, l'environnement ou la qualité du secteur.

UP.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 8 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Paragraphe UP.III-2 – Desserte par les réseaux

UP.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UP.III-2-2. Assainissement

Le règlement du service public d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération doit être appliqué. Le système d'assainissement est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UP.III-2-2-1. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du Syndicat de l'Orge qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations peuvent faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

UP.III-2-2-2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

La pluie de référence par rapport à laquelle le "zéro rejet" doit être atteint est fixée par le SAGE : 55mm en 4h. Lorsque l'étude géotechnique démontre une impossibilité d'infiltration à la parcelle, un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha doit tout-de-même être respecté pour cette même pluie de référence.

UP.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

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

UP.III-2-5. Stockage des déchets

Les conditions et modalités de collecte des déchets doivent être conformes au règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il est préconisé la mise en place de conteneurs enterrés ou semi-enterrés. Dans l'impossibilité de mettre en place des Points d'Apports Volontaires (PAV), un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations du Règlement de Collecte des déchets ménagers et assimilés de CDEA. Ce local ne peut être implanté en limite séparative lorsque celle-ci correspond à

une limite de la zone UR, quel que soit le secteur de la zone UR. Un retrait minimum de 5 mètres doit alors être respecté.

Pour les constructions nouvelles de collectifs de plus de 6 logements, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitats desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre deux dates de collecte. Ce local ne peut être implanté en limite séparative lorsque celle-ci correspond à une limite de la zone UR, quel que soit le secteur de la zone UR. Un retrait minimum de 5 mètres doit alors être respecté.

Une zone de présentation des bacs doit être aménagée à l'intérieur de la parcelle, avec un accès adapté pour le ramassage et dans un souci de qualité.

Zone UR – Zone à dominante d’habitat pavillonnaire

Extrait du rapport de présentation

La zone UR correspond à une zone urbaine à dominante d’habitat pavillonnaire.

Cette zone rassemble des typologies de pavillons très variées et de toute période, du XIX^{ème} siècle à nos jours. La zone UR est peu mixte, même si elle accueille parfois des équipements d’intérêt collectif et services publics, ainsi que quelques polarités commerciales de taille limitée et quelques professions libérales disséminées.

Le règlement de la zone UR répond à plusieurs enjeux :

- > Mieux encadrer les divisions de parcelle ;
- > Préserver les cœurs d’îlots encore non imperméabilisés afin de maintenir des îlots de fraîcheur et de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- > Maîtriser la densification dans des secteurs déjà fortement densifiés où la faible largeur des voies et les réseaux, déjà saturés, ne permettent pas une densification plus importante.

La zone UR comprend plusieurs secteurs :

- > Le secteur UR1 correspond aux principaux axes de desserte du tissu pavillonnaire où peuvent être autorisées les activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle. En effet, ces axes structurants accueillent déjà des activités de services (professions libérales majoritairement) qui répondent aux besoins des habitants de la commune ;
- > Le secteur URb délimite le quartier historique et patrimonial du quartier Beauséjour. Le lotissement du parc Beauséjour, créée en 1899, est le plus ancien et le premier lotissement de la commune. Il se compose d’environ 500 habitations dont un certain nombre a été construit entre les années 1890 et 1920-1930. Etablie sur une partie de la forêt de Séquigny, cette origine forestière est encore visible aujourd’hui dans le plan des voies qui reprend les alignements perpendiculaires des anciennes voies forestières, ainsi que dans le caractère particulièrement boisé et préservé du quartier.

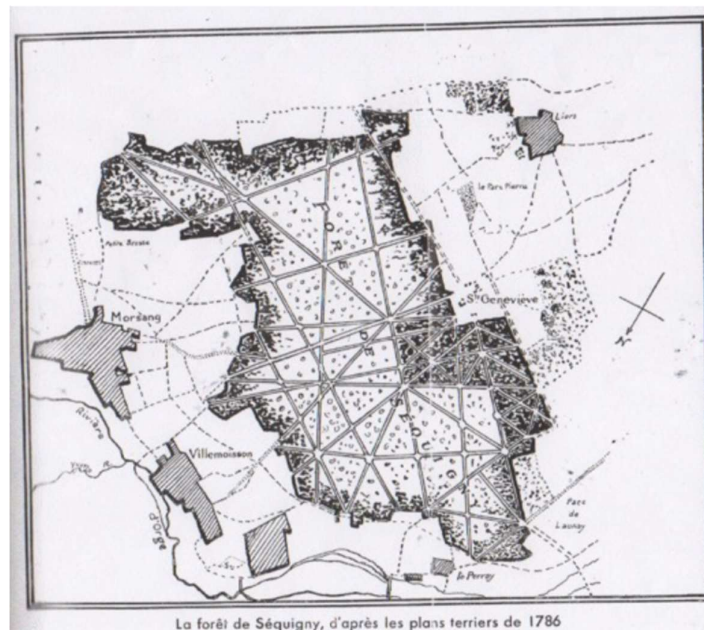
Au sein du secteur URb est défini un sous-secteur URb 1 permettant la mixité entre habitat et activités. Elle couvre les abords de la place Charles de Gaulle.

Le Parc Beauséjour, conçu dès l’origine comme un quartier de maisons individuelles avec jardins, constitue ainsi une entité paysagère caractéristique et constitutive de la commune. Sa structuration a, en effet, permis de préserver au fil du temps un poumon vert et une réserve écologique pour la commune très urbanisée et faiblement pourvue en espaces verts.

Le zonage et le règlement du secteur URb visent à répondre à plusieurs enjeux identifiés dans le diagnostic :

- Préserver le cachet architectural de ce quartier qui compte, notamment, un certain nombre de constructions Art Nouveau et Art déco particulièrement remarquables ;

- Protéger la richesse du patrimoine écologique de l'ancienne forêt de Séquigny : chênes centenaires, mais aussi des châtaigniers, des hêtres, des tilleuls, des cèdres, des pins d'Autriche, des marronniers, etc. La mosaïque d'habitats disponibles sur le quartier Beauséjour composée de pelouses, friches herbacées, buissons, sous-bois, grands arbres... offre abris et nourriture à de nombreuses espèces animales qui y trouvent refuge ;
- Préserver un corridor écologique et renforcer l'offre de nature en ville ;
- Garantir l'infiltration de l'eau à la parcelle et favoriser un bon écoulement de l'eau sur un territoire où les risques inondation sont présents.



GRAND LOTISSEMENT DES BOIS DE BEAUSEJOUR
LE PLUS CHARMANT COIN DS ENVIRONS DE PARIS
À l'entrée de la grande forêt de Sainte-Geneviève sur la belle route de Corbeil à Versailles
Près de Jouilly, à 38 minutes de Paris-say (Chemin de fer d'Orléans). -- Descendre à Epinay-sur-Orge

Multiples trains par jour
APPARTIEMENTS FACILES
 Eau d'une qualité remarquable
PUR ET DE L'AIR
atmosphère saine et agréable
 Magnifiques Avenues
BOULEVARD DE PARIS - TERRASSES - VILLAGES
 Éclairage et force par l'électricité

A VENDRE
 Les lots sont de 1000 m²
TERRAINS ENTIEREMENT BOISÉS
 Surface de 1000 m² environ (environ 1/4 hectare)
 de 75 à 100 fr. le mètre
 Surface de 1000 m²
 avec toutes les commodités de la vie
FINIS POUR LE COMPTANT
 Eclairage et eau par l'électricité

VILLAS A VENDRE, OU A LOUER

Pour visiter et tracer, s'adresser :
 à **M. HENRI DESCHE** 16, rue Sut-Maro à Paris, tous les jours
 Et aux Bois de Beauséjour, Dimanches et Fêtes.
 Le Bureau de renseignements est installé en face la sortie de gare à Epinay-sur-Orge (Ligne d'Orléans.)

- > Le secteur URg délimite les quartiers d'habitat pavillonnaire réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble ou groupées. Le dispositif réglementaire doit permettre de conserver les caractéristiques de ces quartiers, de conforter leur identité tout en facilitant les évolutions maîtrisées des constructions (aménagement des combles, petites extensions en rez-de-chaussée, création d'annexes).

La zone UR et ses secteurs sont concernés par :

- > Des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- > Des alignements d'arbres et des arbres remarquables à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- > Un quartier à forte valeur environnementale et patrimoniale à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme identifié par des points verts sur le document graphique ;
- > Des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifié par une étoile rouge et un numéro sur le document graphique ;
- > Des sentes à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme identifié par des tirets rouges sur le document graphique ;
- > Des linéaires de mixité fonctionnelle à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- > Les emplacements réservés définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts identifiés par un quadrillage rouge sur le document graphique ;
- > un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global (P.A.P.A.G.) en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme.
- > Le périmètre de 500m autour des stations du tram-train T12 ;
- > des zones humides avérées identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

La zone UR est également concernée par :

- > la présence de zones humides potentielles dont la délimitation précise peut être consultée à l'adresse suivante : <https://www.orge-yvette.fr/publications/atlas-zones-humides-sage> ;
- > une zone d'exposition moyenne ou forte au risque de retrait-gonflement des argiles : une étude géotechnique préalable ou des techniques particulières de constructions peuvent être obligatoires lors de la vente d'un terrain constructible, de la construction ou de l'agrandissement d'une habitation (cf. plaquette en annexe du PLU) ;
- > le risque d'inondation par remontées de nappe : ce risque concerne une grande partie du territoire communal. Les inondations des caves et des niveaux souterrains sont fréquentes. Néanmoins, à l'heure actuelle, ce risque est encore mal répertorié et cartographié. Ce risque est identifié sur le site www.georisques.gouv.fr.

Paragraphe UR.1-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites, autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

> Dans la zone UR, ainsi que dans les secteurs URb et URg :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement		X	
	Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

> Dans le secteur UR1 uniquement :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement		X	
	Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	X		Aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ; ○ l'offre en stationnement soit adaptée à la fréquentation de l'activité et n'impacte pas le domaine public ; ○ elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
	Restauration			
	Commerce de gros	X		Aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ; ○ l'offre en stationnement soit adaptée à la fréquentation de l'activité et n'impacte pas le domaine public ; ○ elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

> **Dans le sous-secteur URb1 uniquement :**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement		X	
	Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		X	Aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ; ○ elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		Aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ; ○ elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

- > **Dans l'ensemble de la zone UR, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :**
 - Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ;
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

- > **Dans le périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme, tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux prévus au Paragraphe UR 1-2.**

- > **Dans l'ensemble de la zone UR, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, sont autorisés sous condition les usages et affectations des sols suivants :**
 - Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - Les ouvrages souterrains ne sont autorisés qu'à condition de ne pas former obstacle à l'écoulement des eaux pluviales au droit des sources, sauf à comporter tous dispositifs permettant d'assurer la continuité des cheminements aquifères ;
 - Les installations et travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - Les constructions peuvent comporter plusieurs niveaux de sous-sol, sous réserve de la réalisation d'une étude des sols et du niveau de la nappe phréatique.

- > **Dans le sous-secteur URg uniquement, les constructions nouvelles autorisées dans le secteur ne le sont qu'à condition que l'emprise au sol nouvellement créée n'excède pas 30m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement. Pour les copropriétés, l'extension maximale de 30m² est comptée par lot de copropriété existant à la date d'approbation du présent règlement.**

- > **Dans le périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme**, seuls sont autorisés :
 - Les travaux d'extension, de changement de destination, d'amélioration et de confortement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.
- > **Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :
 - o Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
 - o L'affouillement, exhaussements - La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
 - o Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
 - o L'imperméabilisation des sols ;
 - o La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.Sont soumis à conditions particulières les occupations et utilisation du sol suivantes :
 - o Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
 - o Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Paragraphe UR.1-2 – Mixité fonctionnelle et sociale

- > **Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires de mixité fonctionnelle à préserver » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement**, sont autorisées sur rue et sur une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies ou sections de voies concernées, les sous-destinations, occupations ou utilisations du sol suivantes :
 - l'artisanat et le commerce de détail ;
 - la restauration ;
 - les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - les accès, dessertes, locaux dédiés au stationnement ou au stockage des ordures ménagères, ainsi que les circulations intérieures des bâtiments ;
 - les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

- > **Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires de mixité fonctionnelle à préserver » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement, les dispositions suivantes s'imposent également aux locaux existants en rez-de-chaussée sur rue :**
 - La transformation des locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail en une autre sous-destination que les sous-destinations suivantes est interdite : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, bureau.

Chapitre UR.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UR.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UR.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

UR.II-1-1-1. Dans la zone UR, ainsi que les secteurs UR1 et URb, à l'exception du sous-secteur URb 1 uniquement:

- > Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement.
- > Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques.
- > Les extensions des constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU doivent cumulativement :
 - ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante ;
 - être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.
- > Les surélévations des constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles respectent la hauteur maximale autorisée dans la zone.

UR.II-1-1-2. Dans le sous-secteur URb 1 uniquement:

- > Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement. Néanmoins, les constructions à destination autre que le logement peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques ;
- > Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques.
- > Les extensions des constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU doivent cumulativement :
 - ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante ;
 - être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.
- > Les surélévations des constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur définie précédemment et existantes à la date

d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles respectent la hauteur maximale autorisée dans la zone.

UR.II-1-1-3. Dans le secteur UR g uniquement :

- > Les constructions nouvelles ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement.

UR.II-1-1-4. Dispositions particulières applicables dans toute la zone UR, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :

- > Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur de 5m minimum, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'intersection des marges de recul.
- > Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
 - o les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement d'une profondeur maximale de 20cm ;
 - o dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - o pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UR.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UR.II-1-2-1. Dans la zone UR, ainsi que le secteur UR1 uniquement :

- > Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales ou en retrait.
- > Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 8 mètres minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.
- > Lorsque la construction s'implante sur une des limites séparatives latérales, la longueur totale de la construction implantée sur la limite séparative ne peut excéder 15 mètres.
- > L'implantation en retrait est obligatoire lorsque la limite séparative correspond à une limite avec un terrain dont la construction est identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ou dont le ou les espaces verts sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- > Pour les terrains de moins de 10 mètres de largeur existants à la date d'approbation du présent règlement, les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.
- > En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être égale à 8 mètres minimum si la façade en vis-à-vis comporte des baies et 4 mètres en l'absence de baie.

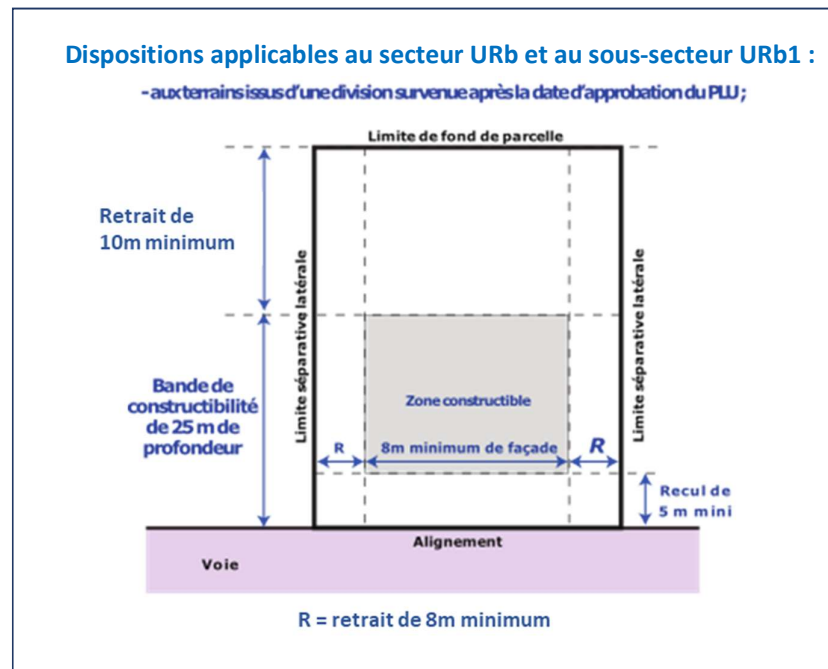
UR.II-1-2-2. Dans le secteur URb et le sous-secteur URb1 uniquement :**> Dispositions générales :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 10 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.

> Dispositions applicables aux terrains issus d'une division survenue après la date d'approbation du présent PLU :

Les constructions nouvelles doivent :

- être implantées dans la bande de constructibilité telle que définie au Paragraphe UR.II-1-1-1 ;
- être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales ;
- avoir une longueur de bâtiment de 8 mètres minimum.



> **Dispositions applicables aux terrains existants à la date d'approbation du présent PLU :**

1) Terrains existants d'une largeur inférieure à 16 mètres à la date d'approbation du PLU :

- > Les constructions nouvelles doivent être implantées dans la bande de constructibilité telle que définie au Paragraphe UR.II-1-1-1.
- > Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait :
 - de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales en l'absence de baie ;
 - de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales si la façade en vis-à-vis comporte une ou des baies.

2) Terrains existants d'une largeur supérieure ou égale à 16 mètres et inférieure à 25 mètres à la date d'approbation du PLU :

- > Les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - dans la bande de constructibilité telle que définie au Paragraphe UR.II-1-1-1 ;
 - en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales.

3) Terrains existants d'une largeur supérieure ou égale à 25 mètres et inférieure à 32 mètres à la date d'approbation du PLU :

- > Les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - dans la bande de constructibilité telle que définie au Paragraphe UR.II-1-1-1 ;
 - en retrait par rapport aux limites séparatives latérales.

Le retrait par rapport aux limites séparatives est calculé ainsi : **(largeur de la façade du terrain – 16 mètres)/2 avec un minimum de 4 mètres et arrondi à l'entier supérieur.**

Exemple :

Pour un terrain d'une largeur de façade de 26 mètres, le retrait minimum par rapport aux limites séparatives latérales sera : $(26-16)/2 = 5$, soit 5 mètres minimum.

4) Terrains existants d'une largeur supérieure ou égale à 32 mètres à la date d'approbation du PLU :

- > Les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - dans la bande de constructibilité telle que définie au Paragraphe UR.II-1-1-1 ;
 - en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales.

UR.II-1-2-3. Dans le secteur URg uniquement :

- > Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait.
- > L'implantation en limite séparative latérale est interdite si, sur la parcelle jouxtant cette limite séparative latérale, une construction comportant des baies orientées vers cette même

limite séparative latérale est implantée avec un retrait inférieur ou égal à 6 m de la dite limite.

- > Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.
- > En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être égale à 8 mètres minimum si la façade en vis-à-vis comporte des baies principales et 4 mètres dans les autres cas.

UI.II-1-2-4. Dispositions particulières

- > **Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière sur laquelle est implanté un élément de patrimoine bâti à protéger identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (étoile rouge)**, les constructions doivent s'implanter en retrait de 8 mètres minimum par rapport à la ou les limites séparatives concernées ou en retrait de 10 mètres minimum par rapport à la façade la plus proche de l'élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. La disposition la plus contraignante s'applique.
- > **Les constructions annexes** peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 2,50 mètres minimum.
- > **Cas des piscines : Les bassins de piscines** doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
- > Les dispositions du UR.II-1-2-1, UR.II-1-2-2 et UR.II-1-2-3 ne concernent pas **les travaux d'isolation par l'extérieur d'une profondeur de 20cm maximum** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- > Il n'est pas fixé de règles pour les **constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics**.

UR.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UR.II-1-3-1. Dans la zone UR, ainsi que le secteur UR1 uniquement :

Lorsque deux constructions principales sont implantées sur la même unité foncière, elles ne doivent pas être contiguës et doivent respecter une distance égale à :

- 10 mètres minimum si une des façades comporte une ou des baies ;
- 8 mètres minimum en l'absence de baie.

Cette distance est réduite à 4 mètres minimum entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

UR.II-1-3-2. Dans le secteur URb et le sous-secteur URb1 uniquement :

Lorsque deux constructions principales sont implantées sur la même unité foncière, elles ne doivent pas être contiguës et doivent respecter une distance de 16 mètres minimum.

UR.II-1-3-3. Dans le secteur URg uniquement :

Lorsque deux constructions principales sont implantées sur la même unité foncière, elles doivent respecter une distance égale à :

- 10 mètres minimum si une des façades comporte une ou des baies ;
- 8 mètres minimum en l'absence de baie.

Cette distance est réduite à 4 mètres minimum entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

UR.II-1-3-4. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- 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.

UR.II-1-4. Emprise au sol des constructions

- > **Dans la zone UR et le secteur UR 1 uniquement**, l'emprise au sol maximale est fixée à 30% de la superficie totale du terrain ;
- > **Dans le secteur UR b et le sous-secteur URb1 uniquement**, l'emprise au sol maximale est fixée à 20% de la superficie totale du terrain ;
- > **Dans le secteur UR g et dans le cas d'une copropriété uniquement**, l'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante par lot de copropriété lors de la réalisation initiale de la construction, augmentée de 30m² au maximum. Les extensions éventuelles réalisées postérieurement à la construction initiale doivent être prise en compte dans le calcul des 30m² d'extension possibles ;
- > **Dans toute la zone UR, quel que soit le secteur ou le sous-secteur**, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UR.II-1-5. Hauteur des constructions

UR.II-1-5-1. **Dans la zone UR, ainsi que les secteurs UR1 et UR b, ainsi que le sous-secteur UR b1 uniquement :**

- > La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures terrasses et 10 mètres au faîtage**, soit un rez-de-chaussée et 2 niveaux dont le dernier doit être en comble **pour le secteur URb et sous-secteur URb1**, et en comble ou en attique **pour le secteur UR**

UR.II-1-5-2. Dans le secteur UR g uniquement :

- > La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur (égout et faîtage) de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

UR.II-1-5-3 Dans le cas d'un attique.

- > Les niveaux en attique doivent être en recul de 2,50m minimum par rapport à la façade ;
- > Un seul niveau en attique est autorisé par construction ;
- > L'emprise de l'attique doit être au plus égale à 40% de surface de l'étage inférieur.

UR.II-1-5-4. Règles particulières

- > Le long des « linéaires de mixité fonctionnelle à préserver » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, les rez-de-chaussée doivent avoir une hauteur minimale de 3,5 mètres de dalle à dalle prise au-dessus du niveau brut de chaque plancher ;
- > Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Paragraphe UR.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**UR.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions****UR.II-2-1-1. Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

Sont interdits :

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;

- Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
- Toute coloration sombre des toitures ;
- La pose saillante des châssis de toit ;
- L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières), ainsi que pour les volets, les ferronneries, les portails et portillons.

Dans le secteur URb et le sous-secteur UR b1, identifiés comme quartier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification de façade apportée aux constructions existantes, ainsi que tout projet d'extension ou de surélévation doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à la préservation de la qualité architecturale de la construction initiale. Toute nouvelle construction doit également présenter un aspect et une qualité architecturale compatible avec le caractère du quartier Beauséjour.

UR.II-2-1-2. Toitures :

> **Volumes :**

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, comprise entre 35° et 55° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

> **Matériaux de toiture :**

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales communales, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises naturelles ou artificielles ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Toitures terrasses :**

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient compatibles avec les constructions avoisinantes
- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.

> **Dans le secteur URb et le sous-secteur UR b1, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, en plus des prescriptions exposées précédemment :**

- Les châssis de toit ne peuvent être regroupés ou superposés et doivent être implantés en cohérence avec l'ordonnancement de la façade. Leur largeur doit être inférieure à celle des percements de la façade.
- Les attiques sont interdits.

UR.II-2-1-3. Dispositions diverses :

> **Façades-pignons :**

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.
- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure ou égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.
- Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> **Les descentes d'eaux pluviales :**

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

> **Les éléments de modénatures :**

- La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc., est fortement préconisée.

> **Les volets roulants :**

- Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

> **Les édicules et gaines techniques :**

- Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
- La pose de climatiseurs ou de pompe à chaleur en façade sur rue est interdite. Leur installation devra garantir une intégration de qualité de manière à ne pas causer de gêne visuelle ni de nuisance sonore.
- Dans tous les cas, les éléments techniques doivent être traités de manière à ne pas créer de gênes visuelles ou sonores.

> **Les locaux techniques :**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures sur rue.
- Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale
- En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :
 - o ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie ;
 - o être masqués par un coffrage adapté.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

> **Les antennes :**

- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
- Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
- Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

> **Isolation Thermique Extérieure (ITE)**

- L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.
- L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine remarquable (cf. Titre 6 du présent règlement).
- Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

> **Les panneaux solaires :**

- > Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
- > Ils doivent être implantés en intégration du bâti pour toute nouvelle construction ou construction en rénovation.
- > Dans les autres cas, l'encastrement doit être privilégié. Néanmoins, une pose en surimposition est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o la saillie générée par la surimposition doit être minimale ;
 - o de s'intégrer correctement au bâtiment ;
 - o d'être le moins visible possible depuis le domaine public ;
 - o d'être implanté le plus bas possible sur la toiture ;
 - o d'avoir une couleur homogène par rapport à la toiture.

> **Annexes - garages :**

- Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;

- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

UR.II-2-1-4. Clôtures :

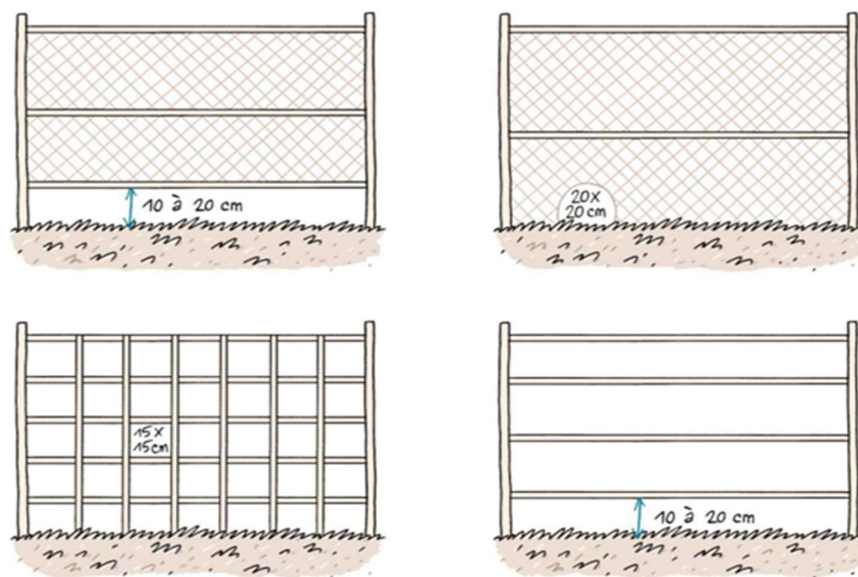
Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et **2,50 mètres** en limites séparatives.

Les clôtures doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,60m au maximum, surmonté :

- soit d'un dispositif ajouré, présentant un espacement de 10 cm entre le mur-bahut et le dispositif. Les matériaux et les couleurs de ce dispositif devront être de bonne qualité et d'intégrant dans l'environnement existant,

- soit d'un élément à claire-voie, celui-ci ne pouvant être occulté sauf par une haie végétale d'essences locales et diversifiées, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2m de hauteur ni déborder sur le domaine public. et doublé d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées.

Des dispositifs différents pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlots ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinées ainsi que pour des raisons de sécurité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Dans le secteur URb et le sous-secteur UR b1, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, en plus des prescriptions exposées précédemment :

- L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire (au choix : Weber 012-013-215-203-495-202-240-545 ou similaire) et de finition lissée, ou gratté fin.
- Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.
- Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné.
- Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.
- Le dispositif à claire voie surmontant le mur bahut doit être composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public.

UR.II-2-1-5. Dispositions particulières applicables dans le secteur URb et son sous-secteur URb1 uniquement :

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

UR.II-2-1-6. Dispositions particulières :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UR.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UR.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UR.II-3-1. Dispositions générales

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

Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m² de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UR.II-3-2. Dispositions spécifiques au secteur UR b et au sous-secteur UR b1 identifié comme quartier protégé au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme

En plus des prescriptions du paragraphe UR.II-3-1, les prescriptions suivantes s'imposent :

- > Tout arbre d'au moins 1 mètre de circonférence ou 30 cm de diamètre est considéré comme arbre remarquable et protégé selon les mêmes règles que ceux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme (cf. Titre 5 du présent règlement) ;
- > Les travaux du sol de type décaissement, remblaiement ou tranchée sont interdits dans un rayon correspondant à l'envergure du houppier afin de ne pas causer de traumatisme racinaire ;
- > En cas de sénescence d'un arbre, et après un diagnostic confirmant que son état est irrémédiable, le tronc ou, en cas de danger de chute avéré, la souche sera laissé sur pied afin de maintenir une ressource de bois mort pour la biodiversité. Les branches menaçant de tomber pourront alors être taillées afin d'éviter tout risque pour les personnes et les biens.

UR.II-3-3. Coefficients de surface éco-aménageable et de pleine terre

UR.II-3-3-1. Modalités de calcul :

- > La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coefficient A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coefficient N})$$

- > Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé – façade destinée à être couverte de végétation, à condition que cette dernière ne nécessite pas d'arrosage ni d'engrais, sauf éventuellement dans les premières années de la plantation et en période de sécheresse (plantes grimpantes enracinées au sol, lianes tombant depuis une toiture végétalisée, façade en relief permettant l'installation de plantes des falaises...)	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

UR.II-3-3-2. Dans la zone UR, ainsi que le secteur UR 1 uniquement :

- > La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 50% de la surface de la parcelle.

UR.II-3-3-3. Dans le secteur UR b et le sous-secteur URb1 uniquement :

- > La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 70% de la surface de la parcelle.

UR.II-3-3-4. Dans le secteur UR g uniquement :

- > Les surfaces éco-aménageables (dont espaces verts de pleine terre) doivent représenter au moins 50% de la surface de la parcelle.
- > La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 40% de la surface de la parcelle.

UR.II-3-3-5. Dispositions particulières :

- > Les coefficients de surfaces éco-aménageables et d'espaces verts de pleine terre ne sont pas réglementés pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Paragraphe UR.II-4 – Stationnement

UR.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

- > Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4%. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.
- > Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5m
 - largeur : 2,50m
 - dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m
- > Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : $30,4 = 30$; $30,5 = 31$).
- > En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif 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.
- > Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- > Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 30 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- > La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- > Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UR.II-3-2.
- > Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 30 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux ou de constructions annexes, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

estinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	<p>2 places par logement</p> <p>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement <p>Dans le périmètre de 500m autour des stations de tram-train T12, matérialisé sur le document graphique et conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement - pour tous les autres logements : 1 place par logement.
Hébergement	<p>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail	<p>1 place par tranche de 40m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.</p> <p>Une aire de livraison d'une taille adaptée aux besoins de l'activité est également exigée.</p>
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>2 places pour toute surface de moins de 150m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.</p> <p>Au-delà de 150m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 150m² de surfaces de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente <p>Quelle que soit la surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une aire de livraison d'une taille adaptée aux besoins de l'activité est également exigée.
Restauration	<p>1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²</p> <p>Une aire de livraison d'une taille adaptée aux besoins de l'activité est également exigée.</p>
Bureau	<p>Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :</p> <p>1 place par tranche complète de 50m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter.</p> <p>Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.</p>

UR.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
<p>Dans les secteurs UR1 et URb1 uniquement :</p> <p>Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics</p>	<p>A minima 1 place pour 10 employés</p> <p>Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.</p>
<p>Dans toute la zone UR, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :</p> <p>Equipements scolaires</p>	<p>1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires</p> <p>1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur</p>

Chapitre UR.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UR.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UR.III-1-1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès, mais elle ne s'applique pas au portail.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès.

Les portails d'accès des véhicules (piliers inclus) doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 mètres. Il est préconisé de prévoir de positionner le portail en recul de l'alignement afin de faciliter l'accès, d'améliorer la sécurité et de permettre de positionner les poubelles sur l'emprise privée les jours de ramassage et non sur le trottoir.

Dans tous les cas, les places de stationnements sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

Les stationnements nécessaires au projet doivent être organisés à l'intérieur de la parcelle avec un aménagement permettant l'entrée/sortie de manière à garantir l'absence de gêne.

Une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière. Au-delà d'une façade de terrain de 50 mètres et/ou en fonction de la particularité du projet, une deuxième entrée charretière peut être autorisée à condition de ne pas produire de gêne pour les abords, l'environnement ou la qualité du secteur.

UR.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 8 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Paragraphe UR.III-2 – Desserte par les réseaux

UR.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UR.III-2-2. Assainissement

Le règlement du service public d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération doit être appliqué. Le système d'assainissement est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UR.III-2-2-1. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du Syndicat de l'Orge qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations peuvent faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

UR.III-2-2-2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

La pluie de référence par rapport à laquelle le "zéro rejet" doit être atteint est fixée par le SAGE : 55mm en 4h. Lorsque l'étude géotechnique démontre une impossibilité d'infiltration à la parcelle, un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha doit tout-de-même être respecté pour cette même pluie de référence.

UR.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

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

Zone UVB – Zone urbaine mixte du Vieux Bourg

Extrait du rapport de présentation

La zone UVB correspond au vieux bourg. Ce secteur présente un intérêt patrimonial important qu'il convient de préserver et de valoriser.

Le vieux bourg se caractérise par un bâti à l'alignement. La hauteur des constructions correspond le plus généralement à des bâtiments d'un étage à deux étages surmontés de combles.

Elle accueille des fonctions mixtes (habitat, commerces, services, bureaux, petites activités artisanales, équipements) qui doivent être conservées.

Les objectifs pour cette zone sont :

- > maintenir et développer son caractère multifonctionnel ;
- > préserver les caractéristiques urbaines et la morphologie existante en respectant les gabarits actuels, tout en permettant des évolutions mesurées ;
- > mettre en valeur les abords du château ;
- > protéger les cœurs d'îlots végétalisés existants.

La zone UVB est concernée par :

- > des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- > des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- > des linéaires de mixité fonctionnelle à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- > des emplacements réservés définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts identifiés par un quadrillage rouge sur le document graphique ;
- > le périmètre de 500m autour des stations du tram-train T12 ;
- > un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global (P.A.P.A.G.) en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

La zone UVB est également concernée par :

- > la présence de zones humides potentielles dont la délimitation précise peut être consultée à l'adresse suivante : <https://www.orge-yvette.fr/publications/atlas-zones-humides-sage> ;
- > une zone d'exposition moyenne ou forte au risque de retrait-gonflement des argiles : une étude géotechnique préalable ou des techniques particulières de constructions peuvent être obligatoires lors de la vente d'un terrain constructible, de la construction ou de l'agrandissement d'une habitation (cf. plaquette en annexe du PLU) ;
- > le risque d'inondation par remontées de nappe : ce risque concerne une grande partie du territoire communal. Les inondations des caves et des niveaux souterrains sont fréquentes. Néanmoins, à l'heure actuelle, ce risque est encore mal répertorié et cartographié. Ce risque est identifié sur le site www.georisques.gouv.fr.

**Chapitre UVB.I – Destinations des constructions, usage des sols
 et natures d'activités**

Paragraphe UVB.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites, autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

> Dans toute la zone UVB :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			A condition d'être implantés dans une bande de 15m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

- > **Sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :**
 - Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ;
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- > **Sont autorisées sous condition les usages et affectations du sol suivants :**
 - Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - Les ouvrages souterrains ne sont autorisés qu'à condition de ne pas former obstacle à l'écoulement des eaux pluviales au droit des sources, sauf à comporter tous dispositifs permettant d'assurer la continuité des cheminements aquifères ;
 - Les installations et travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - Les constructions ne peuvent comporter au maximum qu'un seul niveau de sous-sol, sous réserve de la réalisation d'une étude des sols et du niveau de la nappe phréatique.
- > **Dans le périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés :**
 - Les travaux d'extension, de changement de destination, d'amélioration et de confortement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Paragraphe UVB.I-2 – Mixité fonctionnelle et sociale

- > **Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires de mixité fonctionnelle à préserver » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement, seules sont autorisées en rez-de-chaussée sur rue et sur une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies ou sections de voies concernées, les sous-destinations, occupations ou utilisations du sol suivantes :**
 - l'artisanat et le commerce de détail ;
 - la restauration ;
 - les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - les accès, dessertes, locaux dédiés au stationnement ou au stockage des ordures ménagères, ainsi que les circulations intérieures des bâtiments ;
 - les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

- > **Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires de mixité fonctionnelle à préserver » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement**, les dispositions suivantes s'imposent également aux locaux existants en rez-de-chaussée sur rue :
 - La transformation des locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail en une autre sous-destination que les sous-destinations suivantes est interdite : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, bureau.

- > **Conditions relatives à l'application d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :**

Les programmes de construction à destination de logements comprenant au moins 25 logements devront comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Cette règle ne s'applique pas dans un rayon de 300 mètres autour des Quartiers Politique de la Ville (QPV).

Chapitre UVB.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UVB.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UVB.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

UVB.II-1-1-1. Dispositions générales :

- > Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation.
- > Une implantation en recul de l'alignement peut être admise ou imposée dans les cas suivants :
 - Lorsque, dans les propriétés limitrophes du projet de construction, les constructions existantes sont implantées en recul. La construction nouvelle doit être implantée en harmonie avec le recul des constructions environnantes, dès lors qu'elle n'est pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle ;
 - Lorsqu'il s'agit de préserver un mur en meulière : dans ce cas, la construction doit s'implanter avec un recul de 2 mètres minimum.

UVB.II-1-1-2. Dispositions particulières :

- > Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur de 5m minimum, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'intersection des marges de recul.
- > Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
 - les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement d'une profondeur maximale de 20cm ;
 - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

UVB.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**UVB.II-1-2-1. Dispositions générales :**

- > La longueur de l'ensemble des constructions (bâtiments principaux et leurs annexes) ne peut excéder 15 mètres par limite séparative et le total sur l'ensemble des limites séparatives ne peut être supérieur à 30 mètres.
- > **Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement :**
 - **Lorsque la largeur du terrain est inférieure à 9 mètres**, les constructions nouvelles doivent s'implanter en continu d'une limite séparative latérale à l'autre ;
 - **Lorsque la largeur du terrain est supérieure ou égale à 9 mètres et inférieure à 13 mètres**, les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait d'une de ces deux limites ;
 - **Lorsque la largeur du terrain est supérieure ou égale à 13 mètres**, les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait des deux limites latérales
- > **Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement :**
 - Les constructions à destination de logements sont interdites ;
 - Les autres constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait des deux limites latérales ;
 - Les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement situées au-delà de la bande des 15 mètres peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou d'agrandissement dans le respect des autres règles.

- > **Implantation en retrait des limites séparatives latérales :**
 - En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être égale à la hauteur diminuée de 3 mètres ($L=H-3$) de la façade avec un minimum de 6 mètres si la façade en vis-à-vis comporte des baies principales. Cette distance est portée à 4 mètres minimum dans les autres cas.

- > **Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :**
 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain.
 - Toutefois, elles peuvent s'implanter sur la limite séparative de fond de terrain si la profondeur du terrain n'excède pas 8 mètres.
 - En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être égale à la hauteur diminuée de 3 mètres ($L=H-3$) de la façade avec un minimum de 4 mètres si la façade en vis-à-vis ne comporte pas baies. Cette distance est portée à 6 mètres minimum si la façade en vis-à-vis comporte des baies.

UVB.II-1-2-2. Dispositions particulières

- > **Les constructions annexes** peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 2,50 mètres minimum.
- > **Cas des piscines : Les bassins de piscines** doivent être implantées en respectant une marge d'isolement de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
- > Les dispositions du UVB.II-1-2-1 ne concernent pas **les travaux d'isolation par l'extérieur d'une profondeur de 20cm maximum** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- > Il n'est pas fixé de règles pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.
- > **Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement cet article s'applique à chacun des lots, bâti ou non, issus de la division.**

UVB.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UVB.II-1-3-1. Dispositions générales :

Lorsque deux constructions principales sont implantées sur la même unité foncière, la distance entre deux constructions principales doit être égale au minimum à :

- La hauteur de la façade la plus haute diminuée de 3 mètres avec un minimum de 5 mètres, si une des façades comporte au moins une baie ;
- La hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 3 mètres en l'absence de baie.

UVB.II-1-3-2. Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales ;
- 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.

UVB.II-1-4. Emprise au sol des constructions

UVB.II-1-4-1. Terrain existant à la date d'approbation du présent règlement :

- > **L'emprise au sol maximale des constructions (annexes comprises) doit respecter les dispositions suivantes :**

Superficie des terrains	Coefficient d'emprise au sol maximal
Terrains strictement inférieurs à 250 m ²	75%
Terrains ayant une superficie supérieure ou égale à 250 m ² et strictement inférieure à 500 m ²	50%
Terrains ayant une superficie supérieure ou égale à 500 m ²	40%

UVB.II-1-4-3. Terrain issu d'une division après la date d'approbation du présent règlement : l'emprise au sol maximale est fixée à 30% de la superficie totale du terrain pour chacun des lots.

UVB.II-1-5. Hauteur des constructions

UVB.II-1-5-1. Dispositions générales :

- > La hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faitage**, soit un rez-de-chaussée et 3 niveaux dont le dernier doit être en comble.

UVB.II-1-5-2. Dispositions particulières :

- > La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne peut excéder de plus d'un mètre le niveau naturel du sol.
- > Le long des « linéaires de mixité fonctionnelle à préserver » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, les rez-de-chaussée doivent avoir une hauteur minimale de 3,5m de dalle à dalle prise au-dessus du niveau brut de chaque plancher ;
- > Il n'est pas fixé de règles pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

Paragraphe UVB.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UVB.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

UVB.II-2-1-1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

Sont interdits :

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
- Toute coloration sombre des toitures ;
- La pose saillante des châssis de toit ;
- L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières), ainsi que pour les volets, les ferronneries, les portails et portillons.

Dans l'ensemble de la zone UVB, identifiée comme quartier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification de façade apportée aux constructions existantes, ainsi que tout projet d'extension ou de surélévation doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à la préservation de la qualité architecturale de la construction initiale.

UVB.II-2-1-2. Toitures :

> **Volumes :**

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45° ;
- L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

> **Matériaux de toiture :**

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales communales, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises naturelles ou artificielles ;
- zinc ;
- cuivre ;

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Dans l'ensemble de la zone UVB, identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, en plus des prescriptions exposées précédemment :

- Les châssis de toit ne peuvent être regroupés ou superposés et doivent être implantés en cohérence avec l'ordonnement de la façade. Leur largeur doit être inférieure à celle des percements de la façade.
- Les attiques sont interdits.

UVB.II-2-1-3. Dispositions diverses :

> **Façades-pignons :**

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.

- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
 - La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure ou égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.
 - Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.
- > **Les descentes d'eaux pluviales :**
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
- > **Les éléments de modénatures :**
- La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc., est fortement préconisée.
- > **Les volets roulants :**
- Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.
- > **Les rampes de parking :**
- Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction.
 - Dans le cas où la configuration du terrain ou les contraintes techniques ne le permettent pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.
- > **Les édicules et gaines techniques :**
- Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
 - Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
 - La pose de climatiseurs ou de pompe à chaleur en façade sur rue est interdite. Leur installation devra garantir une intégration de qualité de manière à ne pas causer de gêne visuelle ni de nuisance sonore.
 - Dans tous les cas, les éléments techniques doivent être traités de manière à ne pas créer de gênes visuelles ou sonores.

> **Les locaux techniques :**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures sur rue.
- Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale.
- En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :
 - o ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie ;
 - o être masqués par un coffrage adapté.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

> **Les antennes :**

- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
- Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
- Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

> **Isolation Thermique Extérieure (ITE)**

- L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.
- L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine remarquable (cf. Titre 6 du présent règlement).
- Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

> **Les panneaux solaires :**

- Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
- Ils doivent être implantés en intégration du bâti pour toute nouvelle construction ou construction en rénovation.
- Dans les autres cas, l'encastrement doit être privilégié. Néanmoins, une pose en surimposition est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o la saillie générée par la surimposition doit être minimale ;
 - o de s'intégrer correctement au bâtiment ;
 - o d'être le moins visible possible depuis le domaine public ;
 - o d'être implanté le plus bas possible sur la toiture ;
 - o d'avoir une couleur homogène par rapport à la toiture.

> **Annexes - garages :**

- Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

UVB.II-2-1-4. Clôtures :

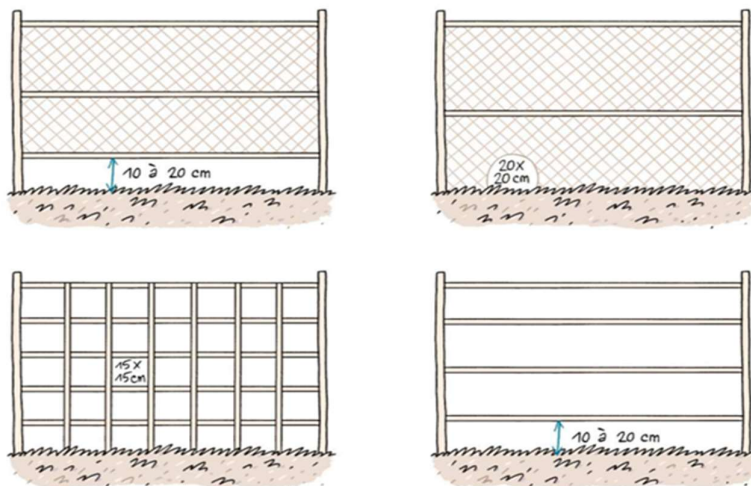
Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et **2,50 mètres** en limites séparatives.

Les clôtures doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,60m au maximum, surmonté :

- soit d'un dispositif ajouré, présentant un espacement de 10 cm entre le mur-bahut et le dispositif. Les matériaux et les couleurs de ce dispositif devront être de bonne qualité et d'intégrant dans l'environnement existant,
- soit d'un élément à claire-voie, celui-ci ne pouvant être occulté sauf par une haie végétale d'essences locales et diversifiées, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2m de hauteur ni déborder sur le domaine public. et doublé d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2,2 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UVB, identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, en plus des prescriptions exposées précédemment :

- L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire (au choix : Weber 012-013-215-203-495-202-240-545 ou similaire) et de finition lissée, ou gratté fin.
- Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.
- Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné.
- Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.
- Le dispositif à claire voie surmontant le mur bahut doit être composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public.

UVB.II-2-1-5. Dans l'ensemble de la zone UVB :

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

UVB.II-2-1-6. Dispositions particulières :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UVB.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UVB.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UVB.II-3-1. Dispositions générales

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

Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m² de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UVB.II-3-2. Coefficient de pleine terre

UVB.II-3-2-1. Terrain existant à la date d'approbation du présent règlement :

Superficie des terrains	Coefficient de pleine terre (CPT) minimum
Terrains strictement inférieurs à 250 m ²	10%
Terrains ayant une superficie supérieure ou égale à 250 m ² et strictement inférieure à 500 m ²	30%
Terrains ayant une superficie supérieure ou égale à 500 m ²	40%

UVB.II-3-2-3. Terrain issu d'une division après la date d'approbation du présent règlement :

- > La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 40% de la surface du terrain pour chacun des lots créés.

UVB.II-3-2-4. Dispositions particulières :

- > Les coefficients de pleine terre ne sont pas réglementés pour les équipements cités à l'article 23 des Dispositions générales.

Paragraphe UVB.II-4 – Stationnement

UVB.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

- > Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4%. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.
- > Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5m
 - largeur : 2,50m
 - dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m
- > Les places commandées sont interdites.
- > Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).
- > Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 30 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux ou de constructions annexes, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

estinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	<p>1,5 place par logement</p> <p>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement <p>Dans le périmètre de 500m autour des stations du tram-train T12, matérialisé sur le document graphique et conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement - pour tous les autres logements : 1 place par logement.
Hébergement	<p>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...): 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail	<p>1 place par tranche de 40m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.</p> <p>Une aire de livraison d'une taille adaptée aux besoins de l'activité est également exigée.</p>
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>2 places pour toute surface de moins de 150m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.</p> <p>Au-delà de 150m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 150m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente <p>Quelle que soit la surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une aire de livraison d'une taille adaptée aux besoins de l'activité est également exigée.
Restauration	<p>1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²</p> <p>Une aire de livraison d'une taille adaptée aux besoins de l'activité est également exigée.</p>
Hébergement hôtelier et touristique	<p>1 place de stationnement pour 2 chambres</p> <p>Toutefois, dans un rayon de 500m autour des stations du tram-train T12 , il est exigé 0,5 place pour 2 chambres.</p>
Bureau	<p>Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :</p> <p>1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher . Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter.</p> <p>Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.</p>

- > En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif 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.
- > Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- > Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 30 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- > La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- > Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UVB.II-3-2.

UVB.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des personnes handicapées :

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe II-4-1. ci-dessus.

UVB.II-4-3. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

UVB.II-4-4. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureau	1,5m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m ² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UVB.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UVB.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UVB.III-1-1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès, mais elle ne s'applique pas au portail.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès.

Les portails d'accès des véhicules doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Il est préconisé de prévoir de positionner le portail en recul de l'alignement afin de faciliter l'accès, d'améliorer la sécurité et de permettre de positionner les poubelles sur l'emprise privée les jours de ramassage et non sur le trottoir.

Les stationnements nécessaires au projet doivent être organisés à l'intérieur de la parcelle avec un aménagement permettant l'entrée/sortie de manière à garantir l'absence de gêne.

Une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière. Au-delà d'une façade de terrain de 50 mètres et/ou en fonction de la particularité du projet, une deuxième entrée charretière peut être autorisée à condition de ne pas produire de gêne pour les abords, l'environnement ou la qualité du secteur.

UVB.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 8 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Paragraphe UVB.III-2 – Desserte par les réseaux

UVB.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UVB.III-2-2. Assainissement

Le règlement du service public d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération doit être appliqué. Le système d'assainissement est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UVB.III-2-2-1. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du Syndicat de l'Orge qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations peuvent faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

UVB.III-2-2-2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

La pluie de référence par rapport à laquelle le "zéro rejet" doit être atteint est fixée par le SAGE : 55mm en 4h. Lorsque l'étude géotechnique démontre une impossibilité d'infiltration à la parcelle, un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha doit tout-de-même être respecté pour cette même pluie de référence.

UVB.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

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

UVB.III-2-5. Stockage des déchets

Les conditions et modalités de collecte des déchets doivent être conformes au règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il est préconisé la mise en place de conteneurs enterrés ou semi-enterrés. Dans l'impossibilité de mettre en place des Points d'Apports Volontaires (PAV), un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations du Règlement de Collecte des déchets ménagers et assimilés de CDEA. Ce local ne peut être implanté en limite séparative lorsque celle-ci correspond à une limite de la zone UR, quel que soit le secteur de la zone UR. Un retrait minimum de 5 mètres doit alors être respecté.

Pour les constructions nouvelles de collectifs de plus de 6 logements, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitats desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre deux dates de collecte. Ce local ne peut être implanté en limite séparative lorsque celle-ci correspond à une limite de la zone UR, quel que soit le secteur de la zone UR. Un retrait minimum de 5 mètres doit alors être respecté.

Une zone de présentation des bacs doit être aménagée à l'intérieur de la parcelle, avec un accès adapté pour le ramassage et dans un souci de qualité.

**TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES (N)**

Zone N – Zone naturelle

Extrait du rapport de présentation

La zone N est une zone naturelle stricte où les constructions nouvelles autorisées sont très limitées (constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous conditions, extensions limitées des constructions existantes notamment), dans un objectif de préservation des espaces naturels. La zone N regroupe le parc du Château, la vallée de l'Orge, les espaces paysagés et de loisirs, les jardins familiaux.

Outre la zone N stricte, la zone naturelle comprend également deux secteurs spécifiques :

- > Le secteur Nj correspondant à des secteurs dédiés à l'agriculture urbaine et aux vergers ;
- > Le secteur Nc correspondant à une partie du parc du château : ce secteur du parc accueillait historiquement la ferme du château. Il s'agit de redonner sa vocation initiale à cette partie du parc qui accueille notamment un potager, en permettant l'aménagement d'un hangar existant ou sa reconstruction sur la même emprise, en lien avec l'activité agricole.

La zone N est concernée par :

- > des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- > des Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- > le périmètre de 500m autour des stations de tram-train T12 ;
- > des zones humides avérées identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

La zone N est également concernée par :

- > la présence de zones humides avérées dont la délimitation précise peut être consultée à l'adresse suivante : <https://www.orge-yvette.fr/publications/atlas-zones-humides-sage> ;
- > une zone d'exposition moyenne ou forte au risque de retrait-gonflement des argiles : une étude géotechnique préalable ou des techniques particulières de constructions peuvent être obligatoires lors de la vente d'un terrain constructible, de la construction ou de l'agrandissement d'une habitation (cf. plaquette en annexe du PLU) ;
- > le risque d'inondation par remontées de nappe : ce risque concerne une grande partie du territoire communal. Les inondations des caves et des niveaux souterrains sont fréquentes. Néanmoins, à l'heure actuelle, ce risque est encore mal répertorié et cartographié. Ce risque est identifié sur le site www.georisques.gouv.fr.

Chapitre N.I – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe N.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites, autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

- > Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés au Paragraphe N.I-2 sont interdits.

Paragraphe N.I-2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

- > **Dans la zone N, à l'exception des secteurs Nc et Nj**, seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations du sol suivants :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et sous réserve que leur fonction rende impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone naturelle ;
 - L'extension des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que des logements, existants dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une justification d'intégration à l'environnement et dans la limite de 40m² de surface de plancher, en une seule fois et non cumulable ;
 - Les constructions légères, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, etc., à la gestion forestière et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte, par leur nature ou leur ampleur, aux qualités du site ;
- > **Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :
 - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
 - L'affouillement, exhaussements - La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
 - Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
 - L'imperméabilisation des sols ;
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont soumis à conditions particulières les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
 - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- > **Dans le secteur Nj uniquement**, seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations du sol suivants :
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et sous réserve que leur fonction rende impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone naturelle ;
 - L'extension des équipements d'intérêt collectif et services publics existants dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une justification d'intégration à l'environnement et dans la limite de 40m² de surface de plancher, en une seule fois et non cumulable ;
 - Les abris de jardin d'une surface de plancher maximale de 20m² de surface de plancher par abri sous réserve que les caractéristiques architecturales garantissent une homogénéité sur le secteur géographique donné et que les abris soient bien intégrés dans le paysage.
 - Les constructions légères, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, etc., à la gestion forestière et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte, par leur nature ou leur ampleur, aux qualités du site et de respecter les prescriptions suivantes :
 - En cas d'aménagement de chemins ou aires de repos :
 - être réalisés en matériaux perméables ;
 - choisir en priorité des techniques traditionnelles, durables et économiques: terre battue, mélange terre/pierre stabilisé à la chaux, "chemins empierrés", chemins en gravier, engazonnement...
 - L'insertion de mobilier urbain doit être limitée à des objectifs d'entretien et d'aménagement des espaces à destination du public (cheminements, éléments pédagogiques; etc.) et garantir une bonne insertion paysagère ;
 - L'aménagement de la signalétique doit faire l'objet d'un projet d'ensemble et cohérent.

- > **Dans le secteur Nc uniquement**, seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations du sol suivants :
 - L'aménagement des bâtiments existants pour accueillir des locaux à destination d'« exploitation agricole » ou d'« Equipements d'intérêt collectif et services publics » dans le respect des qualités paysagères et écologiques du site ;
 - La démolition des bâtiments existants et leur reconstruction dans le respect de l'emprise au sol du bâtiment démoli pour accueillir des locaux à destination d'« exploitation agricole » ou d'« Equipements d'intérêt collectif et services publics » dans le respect des qualités paysagères et écologiques du site ;
 - Les constructions légères, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, etc., à la gestion forestière et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte, par leur nature ou leur ampleur, aux qualités du site et de respecter les prescriptions suivantes :
 - o En cas d'aménagement de chemins ou aires de repos :
 - être réalisés en matériaux perméables ;
 - choisir en priorité des techniques traditionnelles, durables et économiques: terre battue, mélange terre/pierre stabilisé à la chaux, "chemins empierrés", chemins en gravier, engazonnement...
 - L'insertion de mobilier urbain doit être limitée à des objectifs d'entretien et d'aménagement des espaces à destination du public (cheminements, éléments pédagogiques; etc.) et garantir une bonne insertion paysagère ;
 - L'aménagement de la signalétique doit faire l'objet d'un projet d'ensemble et cohérent.

Paragraphe N.I-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Chapitre N.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe N.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

N.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en veillant à la meilleure insertion possible pour limiter les impacts sur l'environnement et le paysage.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

N.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en veillant à la meilleure insertion possible pour limiter les impacts sur l'environnement et le paysage.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

N.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en veillant à la meilleure insertion possible pour limiter les impacts sur l'environnement et le paysage.

N.II-1-4. Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Nj uniquement, les constructions autorisées dans la zone ne peuvent excéder une emprise au sol égale à 10%.

Dans le secteur Nc uniquement, seule la reconstruction des bâtiments existants dans le respect de leur emprise au sol est autorisée.

N.II-1-5. Hauteur des constructions

Dans le secteur Nj uniquement, la hauteur maximale est de 3,50 mètres.

Paragraphe N.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

N.II-2-1-1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Les nouvelles constructions doivent promouvoir un vocabulaire contemporain de qualité dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

Sont interdits :

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
- Toute coloration sombre des toitures ;
- La pose saillante des châssis de toit ;
- L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières), ainsi que pour les volets, les ferronneries, les portails et portillons.

N.II-2-1-2. Toitures :

> **Volumes :**

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, comprise entre 35° et 55° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

> **Matériaux de toiture :**

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales communales, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises naturelles ou artificielles ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Toitures terrasses :**

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles concernent une extension d'une construction principale existante ou une annexe ;
- qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public ;
- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site ;
- qu'elles soient végétalisées avec une épaisseur de substrat d'au moins 40 cm et/ou équipées de panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques).

N.II-2-1-3. Dispositions diverses :

> **Façades-pignons :**

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.
- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure ou égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.
- Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> **Les descentes d'eaux pluviales :**

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

> **Les éléments de modénatures :**

- La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc., est fortement préconisée.

> **Les volets roulants :**

- Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

- > **Les rampes de parking :**
 - Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction.
 - Dans le cas où la configuration du terrain ou les contraintes techniques ne le permettent pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- > **Les édicules et gaines techniques :**
 - Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
 - Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
 - La pose de climatiseurs ou de pompe à chaleur en façade sur rue est interdite.
 - Dans tous les cas, les éléments techniques doivent être traités de manière à ne pas créer de gênes visuelles ou sonores.

- > **Les locaux techniques :**
 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures sur rue.
 - Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
 - Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale.
 - En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :
 - o ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie ;
 - o être masqués par un coffrage adapté.
 - Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

- > **Les antennes :**
 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
 - Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
 - Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- > **Isolation Thermique Extérieure (ITE)**
 - L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.
 - L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine remarquable (cf. Titre 6 du présent règlement).
 - Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

- > **Les panneaux solaires :**
 - > Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
 - > Ils doivent être implantés en intégration du bâti pour toute nouvelle construction ou construction en rénovation.
 - > Dans les autres cas, l'encastrement doit être privilégié. Néanmoins, une pose en surimposition est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o la saillie générée par la surimposition doit être minimale ;
 - o de s'intégrer correctement au bâtiment ;
 - o d'être le moins visible possible depuis le domaine public ;
 - o d'être implanté le plus bas possible sur la toiture ;
 - o d'avoir une couleur homogène par rapport à la toiture.

- > **Annexes - garages :**
 - Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

N.II-2-1-4. Clôtures :

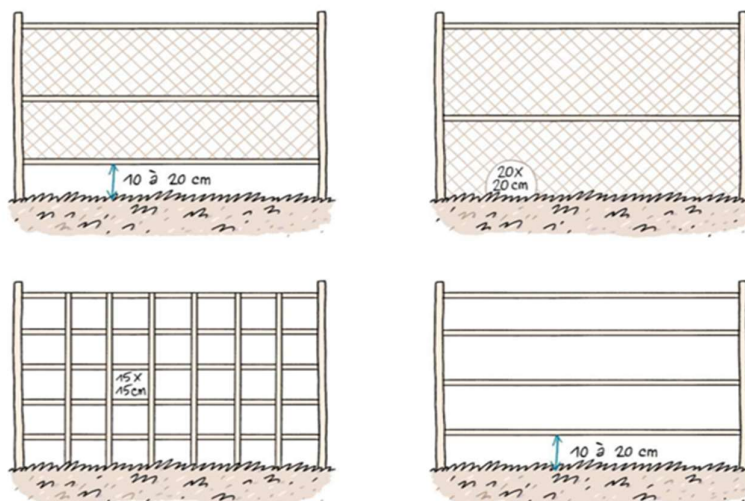
Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et **2,50 mètres** en limites séparatives.

Les clôtures doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale (soit 0,60m au maximum) surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé d'une grille, d'un grillage et doublé d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les portails et portillons d'accès doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2,2 mètres.

N.II-2-1-5. Dispositions particulières :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

N.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe N.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

N.II-3-1. Dispositions générales

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

Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m² de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

N.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable et de pleine terre

Dans le secteur Nj uniquement, la surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 80% de la surface de la parcelle.

Paragraphe N.II-4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre N.III – Equipements et réseaux

Paragraphe N.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

N.III-1-1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès, mais elle ne s'applique pas au portail.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Les portails d'accès des véhicules doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Il est préconisé de prévoir de positionner le portail en recul de l'alignement afin de faciliter l'accès, d'améliorer la sécurité et de permettre de positionner les poubelles sur l'emprise privée les jours de ramassage et non sur le trottoir.

Les stationnements nécessaires au projet doivent être organisés à l'intérieur de la parcelle avec un aménagement permettant l'entrée/sortie de manière à garantir l'absence de gêne.

Une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière. Au-delà d'une façade de terrain de 50 mètres et/ou en fonction de la particularité du projet, une deuxième entrée charretière peut être autorisée à condition de ne pas produire de gêne pour les abords, l'environnement ou la qualité du secteur.

N.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 8 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Paragraphe N.III-2 – Desserte par les réseaux

N.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

N.III-2-2. Assainissement

Le règlement du service public d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération doit être appliqué. Le système d'assainissement est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

N.III-2-2-1. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du Syndicat de l'Orge qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations peuvent faire l'objet d'une convention qui fixe au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

N.III-2-2-2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

La pluie de référence par rapport à laquelle le "zéro rejet" doit être atteint est fixée par le SAGE : 55mm en 4h. Lorsque l'étude géotechnique démontre une impossibilité d'infiltration à la parcelle, un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha doit tout-de-même être respecté pour cette même pluie de référence.

N.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

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

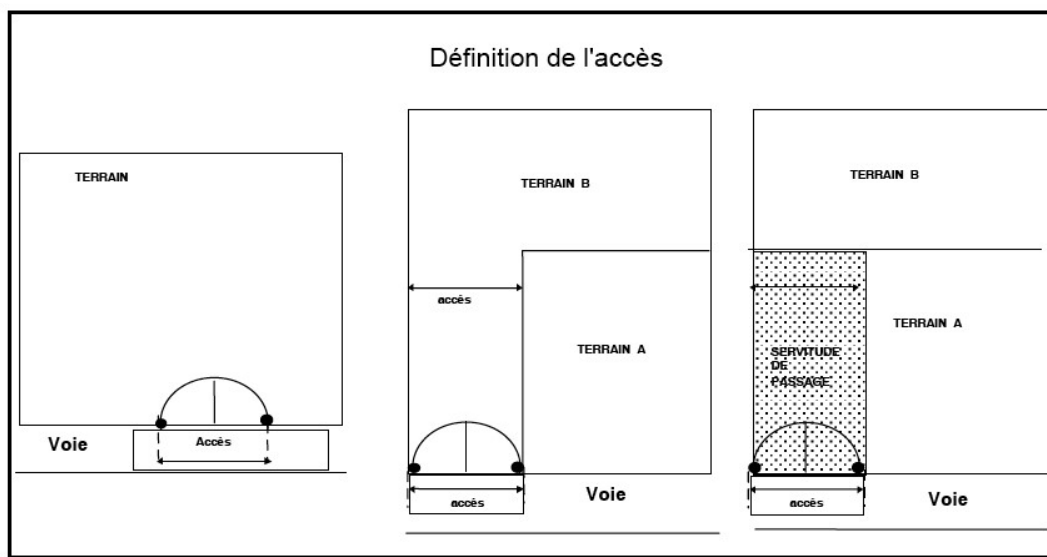
N.III-2-5. Stockage des déchets

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles comportant plusieurs logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » permettant de répondre aux exigences du tri sélectif.

TITRE 4 : LEXIQUE

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Agriculture urbaine

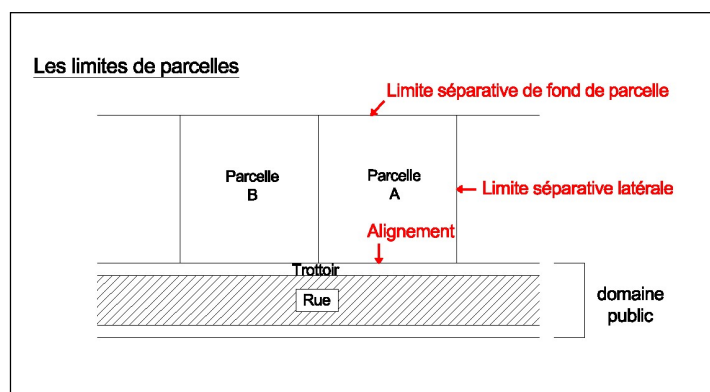
Activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural, professionnelle ou non, s'accompagnant de dimensions économiques, sociales, éducatives, culturelles, de loisirs et/ou environnementales. Elle se caractérise par une localisation au sein de l'aire urbaine, par des échanges avec la ville à travers la fourniture de produits et de services aux citoyens, et s'appuie sur des productions alimentaires ou non-alimentaires (fleurs, plants potagers, espaces de biodiversité...).

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication.

Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est « l'alignement actuel », lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est « l'alignement futur ».

A défaut de fixation administrative, il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale ou de voies privées ainsi qu'à toute emprise publique.



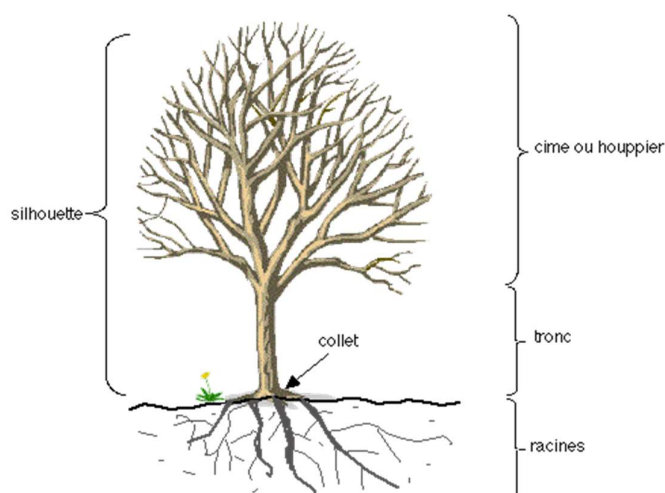
Annexes

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- une construction accessoire à l'habitation ou à l'activité : abri de jardin, remise à bois, celliers, réserves, garages, poulailler, piscine, etc. ;
- une construction contiguë ou non à une construction principale ;
- une emprise au sol inférieure à 20m² ;
- une hauteur maximale de 2,50m.

Arbre de moyenne tige

Un arbre à moyenne tige est un arbre possédant un tronc de 1,20 mètre de hauteur minimum (entre le collet au pied de l'arbre et les premières branches) et dont le houppier atteint 6 mètres de haut à plein développement.



Le houppier désigne l'ensemble des parties aériennes d'un arbre, à l'exception de la base du tronc (le fût). Il comprend les branches, les rameaux et le feuillage de l'arbre.

Attique

Un niveau en attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction (lorsque plusieurs niveaux en attique sont autorisés) d'une emprise maximum de 40% par rapport à l'étage inférieur et dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul de 2,5 m minimum par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction. Le retrait est aménagé en balcon ou terrasse.

Baies

Constituent des baies toute ouverture dans la façade qui assure un éclairage de toute pièce quelle qu'elle soit. Le règlement de zone précise les distances minimales d'ouverture de ces baies par rapport aux limites de propriété ainsi qu'aux constructions édifiées sur une même propriété.

Clinker

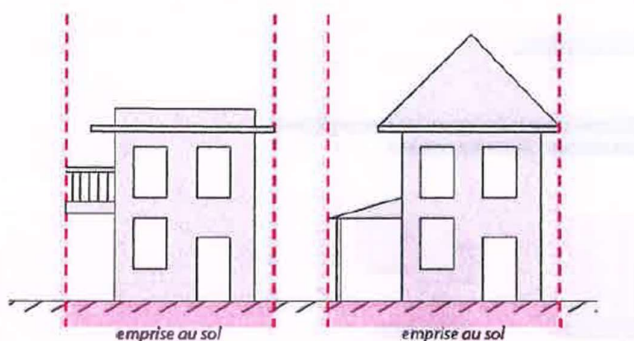
Le clinker est un constituant du ciment, qui résulte de la cuisson d'un mélange composé d'environ 80 % de calcaire (qui apporte le calcium) et de 20 % d'aluminosilicates (notamment des argiles qui apportent le silicium, l'aluminium et le fer).

Exemple de revêtement drainant en clinker :



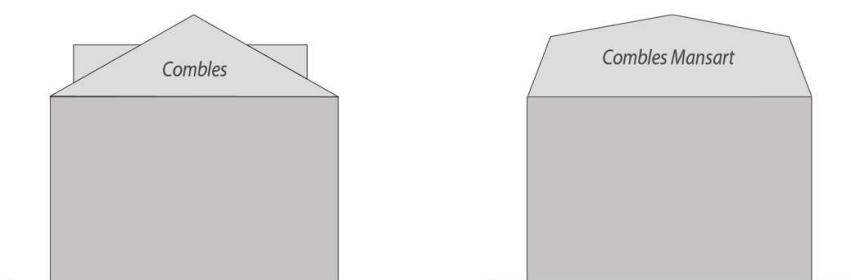
Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes à l'exclusion des voies, correspond à leur projection verticale au sol, tous débords et surplombs inclus, ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60m à compter du sol naturel.



Comble

L'étage de comble correspond au niveau de plancher sous une toiture, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.



Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les règlements des PLU.

Cf. Tableaux ci-après.

Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Précisions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Elle recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Cette sous-destination 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.

Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Précisions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016
	Hébergement	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Cette sous-destination 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.
	Restauration	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Cette sous-destination 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. Cette sous-destination inclut notamment les professions libérales, telles qu'avocats, architectes, médecins, kinésithérapeutes...
	Hébergement hôtelier et touristique	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Cette sous-destination 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.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées 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.
	Entrepôt	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Précisions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016
	Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	La sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-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.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination 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.
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Cette sous-destination 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.
	Salles d'art et de spectacles	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	Cette sous-destination recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Cette sous-destination 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 salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont généralement végétalisés (jardins, espaces verts), semi-imperméabilisés ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc.).

Espaces verts de pleine terre

Les espaces verts de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- il n'est pas revêtu ;
- entre la surface et la roche-mère, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il doit recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale.

Dans l'application du règlement, il est considéré qu'une extension ne peut conduire à augmenter de plus de 30% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; au-delà, cela sera considéré comme une construction nouvelle pour l'application du présent règlement.

Dans le présent règlement, une surélévation n'est pas considérée comme une extension et inversement.

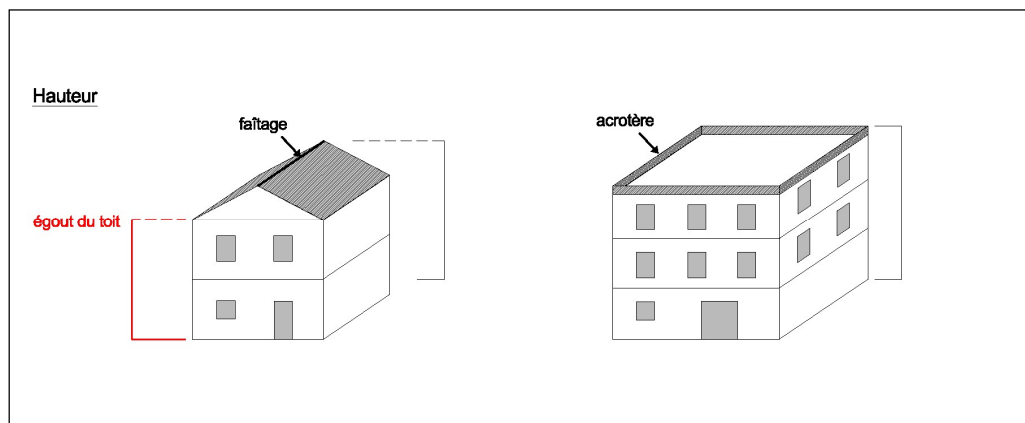
Façade-pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction.

Un pignon est considéré comme une façade dans l'instruction des distances par rapport aux limites séparatives.

Faîtage

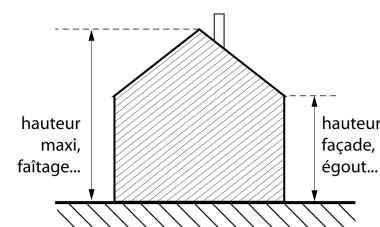
Le faitage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.



Hauteur

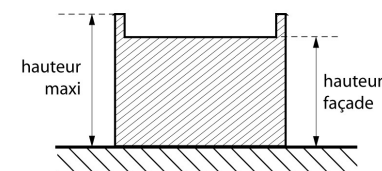
■ Hauteur maximale, totale, au faîtage, ou plafond :

Mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé de la construction, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs. Pour les bâtiments avec toiture terrasse, la hauteur maximale sera prise à l'acrotère.

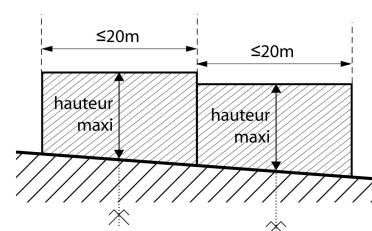


■ Hauteur de façade ou à l'égout :

C'est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade ou jusqu'à la gouttière ou sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente. Pour les façades avec pignons, la hauteur sera prise entre le sol naturel et l'égout de toit. Pour les bâtiments avec toiture terrasse, la hauteur de façade sera prise au niveau de la couche d'étanchéité de la terrasse (hors acrotère).



■ Lorsque le terrain est en pente, pour le calcul de la hauteur, les bâtiments implantés le long de ces dénivellations sont divisés le long de la voie en sections égales ne pouvant dépasser 20m de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.



Ilot

L'ilot est la partie du territoire, bâti ou non bâti, composée d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

Largeur de façade d'un terrain

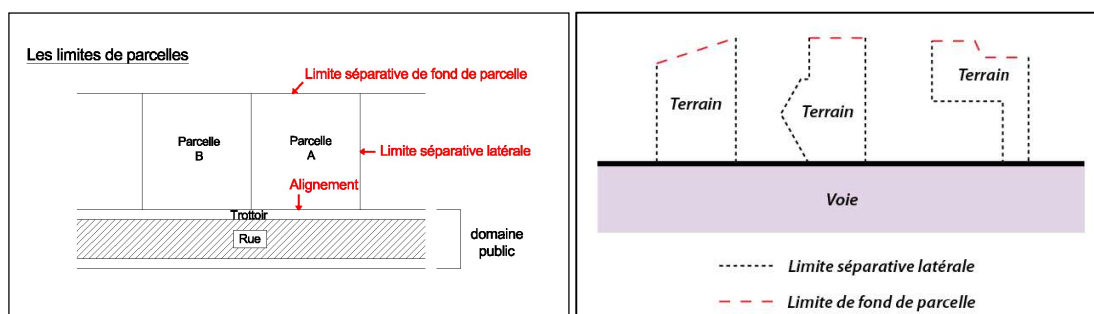
La largeur de façade d'un terrain correspond au linéaire du terrain en limite de voie, mesuré entre les deux limites séparatives latérales.

Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

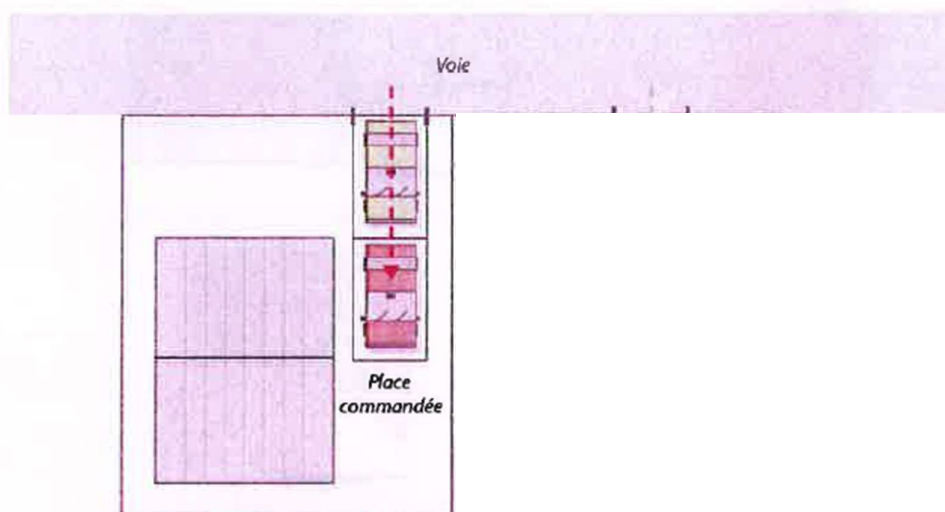
- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de parcelle (ou de fond de terrain) qui séparent plusieurs unités foncières et qui ne joignent pas l'alignement.



Un terrain situé à l'angle de deux voies ou, de manière générale, tout terrain desservi par plusieurs voies peuvent ne pas comprendre de limite de fond de parcelle, mais simplement des limites séparatives latérales.

Place commandée

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte, mais en passant par une autre place de stationnement.



Propriété, terrain, unité foncière

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et/ou le volume de la construction existante.

Retrait des constructions

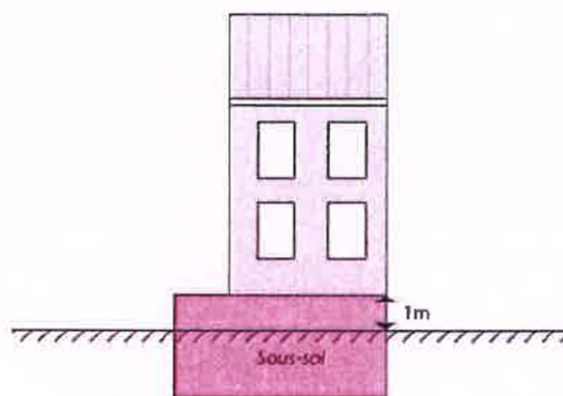
On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusque sa rencontre avec la limite de propriété.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction. Les balcons, corniches, moulures, marquises, etc. constituent des saillies.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi-enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.



Surélévation

Désigne l'extension verticale d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Dans le présent règlement, une surélévation n'est pas considérée comme une extension et inversement.

Surface de plancher

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres.
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

(article L111-14 du Code de l'urbanisme – Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

Surface éco-aménageable

Le coefficient de surface éco-aménageable ou coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la biodiversité ou à la gestion des eaux pluviales, dites surfaces « éco-aménageables », et la surface totale de la parcelle. Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant des fonctions écologiques qu'elle remplit.

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coefficient A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coefficient N})$$

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé – façade destinée à être couverte de végétation, à condition que cette dernière ne nécessite pas d'arrosage ni d'engrais, sauf éventuellement dans les premières années de la plantation et en période de sécheresse (plantes grimpantes enracinées au sol, lianes tombant depuis une toiture végétalisée, façade en relief permettant l'installation de plantes des falaises...)	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

Le coefficient de surface éco-aménageable a été développé par la ville de Berlin, désireuse d'intégrer la nature dans ses projets d'extension et de renouvellement urbains. Le concept de coefficient de surface éco-aménageable a été utilisé ensuite par des villes françaises dans leurs PLU.

Terrain naturel (ou sol naturel)

Altitude du sol avant tout travaux d'aménagement, de terrassement ou de régalage des terres.

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Au sens du présent règlement, la voie se mesure par sa largeur entre les deux points les plus éloignés du domaine public routier, trottoir compris.

Vue

Conformément à l'article 678 du Code Civil, constitue une vue droite (directe) toute baie créant un aménagement (fenêtre, balcon, terrasse, escalier, etc.) permettant de voir directement chez le voisin sans avoir à tourner la tête, ni se pencher.

Un jour ne crée pas de vue. Est considéré comme un jour toute baie située à plus de 2,60m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1,90m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

**TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU
TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE
NATUREL**

- > Les terrains classés comme **Espaces verts paysagers à préserver (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les Espaces verts paysagers (EVP) sont représentés sur les documents graphiques par un figuré en forme de triangles verts. Ils correspondent à la fois à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur et à des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Ces Espaces verts paysagers (EVP) ne constituent pas nécessairement des espaces boisés, mais des espaces de respiration publics ou privés dans le tissu urbain constitué. Ils participent également à la création de continuités écologiques, souvent identifiées dans la trame verte et bleue intercommunale ;
- > **Des alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les alignements d'arbres à préserver sont représentés sur les documents graphiques par des tirets ronds de couleur vert foncé. Ils correspondent également à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Situés sur le domaine public ou privé, ils participent à la trame verte communale et constituent des continuités écologiques à préserver. Cette protection n'interdit pas leur abattage, notamment pour des raisons phytosanitaires justifiées par une étude ad hoc, mais rend impératif leur remplacement ;
- > **Des arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les arbres remarquables à préserver sont représentés sur les documents graphiques par des ronds de couleur vert clair et un numéro. Ils correspondent également à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Situés sur le domaine public ou privé, ils participent à la trame verte communale et constituent des habitats à préserver pour la faune. Cette protection n'interdit pas leur abattage, notamment pour des raisons phytosanitaires justifiées par une étude ad hoc, mais rend impératif leur remplacement ;
- > **Des sentes à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les sentes piétonnes à préserver sont représentées sur les documents graphiques par des tirets carrés vert clair. Ils participent aux continuités douces du territoire et, selon les cas, peuvent être végétalisés ou traverser des cœurs d'îlots verts. Leur fermeture au public est interdite ; pour ceux qui auraient été fermés par le passé, leur réouverture est obligatoire ;
- > **Un quartier à forte valeur environnementale et patrimoniale à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** identifié par des points verts sur le document graphique. Pour cette dernière catégorie, les prescriptions sont inscrites directement dans le corps du règlement de la zone UR.

Dispositions générales applicables à tous les arbres

Conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres :

- > situés dans un Espace vert paysager à préserver
- > ou identifiés comme arbres d'alignement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- > ou identifiés comme arbres remarquables protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- > ou situés dans un quartier à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (quartier Beauséjour) ;
- > ou situés dans tout espace boisé classé en application de l'article L.113-1 ;

doivent être précédées d'une déclaration préalable.

1. Les espaces verts paysagers à préserver

Ont été identifiés comme Espaces verts paysagers à préserver les squares, jardins publics et promenades, ainsi que des jardins privatifs constituant des cœurs d'îlots à préserver dans un tissu urbain dense. Ces espaces contribuent à la fois :

- > à la résorption des îlots de chaleur urbain ;
- > à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à une meilleure gestion des eaux pluviales ;
- > à la préservation et à la création de continuités écologiques en milieu urbain.

Prescriptions :

Dans ces Espaces verts paysagers à préserver, seuls sont autorisés :

- > les annexes aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elles doivent être destinées à l'entretien, la gestion ou la mise en valeur du secteur identifié comme élément de paysage ;
 - o leur emprise ne doit pas excéder 10% de la surface protégée ;
 - o leur hauteur est limitée à 3,50m ;
- > les piscines ;
- > les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- > les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- > les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Ces constructions ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- > le respect des différentes règles de la zone dans laquelle elles s'implantent;
- > leur implantation doit tenir compte des arbres et plantations existantes ;
- > les déboisements, lorsqu'ils s'avèrent nécessaires, doivent être justifiés et accompagnés par la plantation de nouveaux arbres ou arbustes permettant de reconstituer la même couverture au sol.

2. Les alignements d'arbres à préserver ou à créer

Les alignements d'arbres présents sur l'espace public, identifiés comme « alignements d'arbres à préserver ou à créer » sont à conserver ou à planter. Tout abattage d'arbre doit être justifié par une étude ad hoc et compensé par la plantation d'un arbre de même stature.

Les sorties de véhicules doivent être étudiées en conséquence.

3. Des sentes à préserver

Les dispositions suivantes s'appliquent aux sentes à préserver repérées au document graphique du présent règlement :

- > La nature des sols doit se rapprocher au plus près de celle du sol d'origine tout en procurant un bon confort de marche et une gestion optimale des eaux de pluie (sols sablés perméables ou semi-perméables par exemple) ;
- > Toutes les sentes à préserver repérées doivent être conservées ou remises en libre-accès et leur élargissement est interdit ;

Seule la circulation des piétons et des vélos est autorisée.

4. Les arbres remarquables à protéger

Les arbres remarquables à protéger, situés sur le domaine public ou privé, présentent des intérêts divers et souvent multiples : culturels, historiques, paysagers, écologiques. Ils sont, à ce titre, soumis aux mêmes dispositions que les Espaces Boisés Classés, soit les articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Toute nouvelle construction (sous-sol compris) doit respecter un recul de 2m minimum par rapport au houppier de l'arbre.

Quartier Buisson
• Arbre n°1 : 19 rue Jean Raynal
• Arbre n°2 : parking avenue du Commandant Barré côté pair
• Arbre n°3 : 18 bis rue Paillard
• Arbre n°4 : devant le 8 et 10 rue Ferdinand Buisson
• Arbre n°5 : Place du 19 Mars 1962
• Arbre n°6 : Angle de l'avenue du Docteur Roux et de la rue Guy Môquet
• Arbre n°7 : Angle de l'avenue Salvador Allende et de la rue de la Paix
• Arbre n°8 : Angle de l'avenue Salvador Allende et de la rue Jean Renoir
• Arbre n°9 : Angle de l'avenue Salvador Allende et de l'avenue du Docteur Roux

Quartier Cachin
• Arbre n°10 : Angle de l'avenue de Juvisy et de la rue de la Plaine
• Arbre n°11 : Angle de l'allée de Joyeuse et de l'allée d'Arques
• Arbre n°12 : Place Henri 4
• Arbre n°13 : 19 avenue de la Forêt

Quartier Courbet

Quartier Curie
• Arbre n°14 : Place de la Libération
• Arbre n°15 : 60 boulevard de la Gribelle

Quartier Jaurès
• Arbre n°16 à 19 : Parc Simone Veil

Quartier Langevin
• Arbre n°20 : Place Marcel Sembat
• Arbre n°21 : 29 avenue de l'Épargne
• Arbre n°22 : 18 avenue de l'Épargne

Quartier Robespierre
• Arbre n°23 : Place Charles de Gaulle
• Arbre n°24 : 10 – 10 bis avenue du Bois sur Orge
• Arbre n°25 : Place Marcel Paul
• Arbre n°26 : Espaces verts de la Futaye
• Arbre n°27 : Place Pierre Mendès France

Quartier Wallon
• Arbre n°28 : 16 rue de Savigny:
• Arbre n°29 : 7 bis rue de Savigny:
• Arbres n°30 à 32 : 28 rue de Savigny:

**TITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU
TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE
BATI**

Tous les travaux portant sur un bâtiment isolé remarquable ou un ensemble urbain cohérent identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent non seulement respecter les prescriptions des Titres 1 à 3 du présent règlement, mais également les prescriptions énoncées au Titre 6.

Les objectifs principaux de cette classification sont :

- > de protéger le bâti de la démolition ;
- > de conserver les façades donnant sur l'espace public (rue ou autre emprise publique) dans leur état actuel ;
- > de permettre l'évolution par modification ou extension des autres façades, en préservant du mieux possible l'esprit de la construction existante.

Prescriptions applicables aux éléments du patrimoine remarquable identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, en plus des prescriptions des Titres 1, 2 et 3

Tous les travaux projetés sur des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

I-1. Démolition

La démolition totale ou partielle des bâtiments isolés remarquables est interdite.

II.1.2. Modifications ponctuelles des façades et des toitures

Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement.

II.1.2. 1. Façades

Les prescriptions énoncées ci-après s'imposent aux façades remarquables. Les façades remarquables au sens du présent règlement correspondent aux façades visibles depuis le domaine public.

Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition des façades (console, balcon, bow-window, galerie,...) doit être conservé.

Les maçonneries apparentes existantes doivent être préservées et rénovées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux (pierre meulière, pierre blanche de taille, briques, moellons,...) et en respectant l'appareillage d'origine (mosaïque, opus incertum, assise régulière réglée, assise irrégulière,...). Les maçonneries apparentes ne doivent pas être recouvertes ; seules les maçonneries déjà enduites peuvent être rénovées en utilisant un enduit identique.

Les appareillages existants (en briques, pierres,...) que ce soit en encadrement des ouvertures, retour d'angle, souche de cheminée ou ornementation murale, doivent être préservés et rester apparents.

En plus des appareillages, les autres éléments de modénature des façades (corniches, moulures, faïence, cartouches,...) doivent être préservés et rester apparents.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens (portes, garde-corps, ferronneries d'impostes, barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, soupiraux de caves...) en relation avec le style architectural du bâtiment doivent être conservés et restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèles.

Les éléments de ferronnerie nouveaux doivent être soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple et réalisés en fer ou fonte.

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être maintenus et restaurés dans leurs volumes, leurs dispositions et leurs matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il doit être réalisé en harmonie avec le bâtiment, en métal (fer ou fonte) ou en bois.

Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment doivent être conservés et restaurés.

Les ouvertures situées sur la façade remarquable ne peuvent pas être agrandies si elles nécessitent la suppression d'appareillages d'encadrement.

Les ouvertures doivent conserver leur aspect d'origine (couleur, section du cadre, croisillons, meneau, imposte,...). Il est recommandé de préserver l'aspect et le matériau d'origine, notamment pour les volets en bois à double battant, les persiennes métalliques et les portes d'entrée. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Les menuiseries et ferronneries doivent être dans des teintes proches de la teinte d'origine ;

Les opérations de ravalement de façade doivent suivre les recommandations énoncées ci-avant. Les joints doivent, si besoin, être refait à l'identique, concernant leur composition, leur taille et leur profondeur.

Pour les façades autres que les façades remarquables :

Les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de toiture,...) doivent être préservées dans la mesure du possible.

Les ouvertures peuvent être agrandies, à condition de conserver les rapports de proportions horizontales et verticales des ouvertures de la façade existante, ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres et la symétrie éventuelle de la composition. Les nouvelles ouvertures doivent reprendre le principe d'appareillage d'encadrement lorsqu'il existait.

Les volets roulants sont autorisés dès lors que le coffre est intégré à la construction et que cela soit cohérent avec la construction.

Les isolations par l'extérieur sont possibles sur les façades autres que les façades remarquables, ainsi que pour les élévations initialement enduites et sans éléments de modénatures, par exemple : élévations sur cours et courettes, pignons, héberges.

II.1.2. 2. Toitures

Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition de la toiture (souche de cheminée, tourelle, épi,...) doit être conservé.

La réfection de la couverture doit être réalisée à l'identique de l'existant.

L'implantation de châssis de toit doit être privilégiée sur les versants non visibles depuis l'espace public. Ils doivent être intégrés dans le rampant de la toiture sans présenter de saillie par rapport au plan de couverture. Ils sont implantés dans la partie inférieure des combles et axés sur les ouvertures de l'étage inférieur. Leurs dimensions sont limitées à 0,78 m de largeur par 0,98 m de hauteur.

Les opérations de rehaussement de toiture ne sont pas autorisées car elles sont de nature à remettre en cause l'intérêt architectural de la construction.

L'installation de panneaux photovoltaïques et capteurs solaires doit être privilégiée sur les toitures non visibles depuis la rue. Elle doit être entièrement réversible et donc non destructrice (charpente et maçonnerie).

II.1.2. 3. Accessoires techniques

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...). Dès que cela est possible, ils doivent être positionnés dans les soubassements. Ils doivent être encastrés dans la façade ou la clôture.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation, de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne doit être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture.

Les paraboles sont interdites en façade visible depuis la rue.

II.1.3. Extension sous conditions des constructions existantes

Les extensions sur la façade remarquable sont interdites. Les façades remarquables correspondent aux façades visibles depuis le domaine public, sauf exceptions spécifiées dans les fiches descriptives.

Dans le cadre d'un projet argumenté, toute extension sur les façades autres que remarquables est autorisée, à condition de respecter la qualité architecturale de l'existant et de s'intégrer harmonieusement à la construction existante. Elle doit utiliser des matériaux de qualité et être respectueuse et cohérente avec l'esprit de la construction existante.





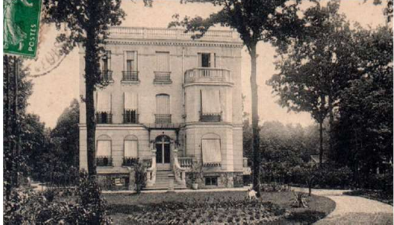
En cas d'implantation d'une extension sur une limite séparative et si la construction voisine est déjà implantée en limite séparative, le projet d'extension doit être réalisé en cohérence avec le bâti déjà existant (prise en compte des gabarits, de la forme urbaine existante...).

II.1.4. Clôtures sur rue





Les clôtures en meulières, pierres blanches, moellons ou briques apparentes, généralement en harmonie avec les matériaux utilisés pour l'habitation, doivent être préservées, restaurées à l'identique et ne pas être enduites.

Le style architectural d'une clôture maçonnée doit s'accorder avec celui de la construction. En cas de restauration de la clôture, il doit être utilisé un ou plusieurs éléments architecturaux présents sur les façades, appareillés de façon identique (briques, pierres, enduits, ferronneries,...).



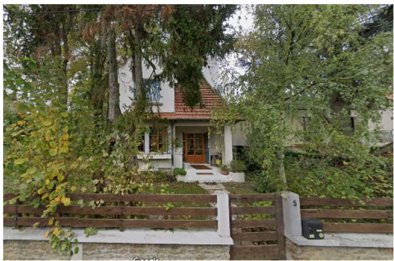
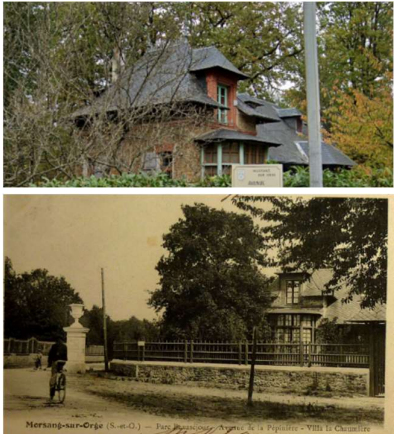
Il est recommandé de maintenir des plantations dans le jardin de façade, laissant filtrer la vue afin de mettre en scène la façade du bâti. En cas de restauration, la clôture doit comprendre des éléments ajourés permettant de conserver cette transparence.



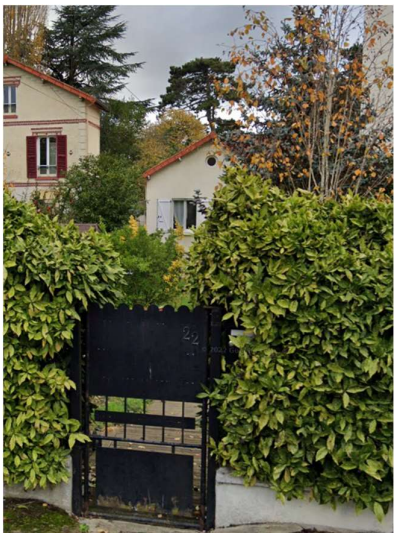

N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
1	AV 379	2bis avenue Beausite		
2	AV 517	3 avenue Beausite		
3	AV 249	4 avenue Beausite		
5	AV 225 AV 534	15 avenue Beausite	Maison construite en 1907 La Chevrette	 






N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
6	AW 603	2 avenue de la Faisanderie		
7	AW 368	3 avenue de la Faisanderie		
8	AW 109	5 avenue de la Faisanderie		
9	AW 99 AW 100	6 avenue de la Faisanderie		
10	AW 94	14 avenue de la Faisanderie		





N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
11	AW 201 AW 202	16 rue de la Faisanderie 38 avenue du Prince	1914 Agrandissement réalisé sans le respect de l'architecture d'origine	
12	AW 188	33 avenue de la Faisanderie		
13	AW 286	2 avenue de la Gilquinière		
14	AW 525	10 avenue de la Gilquinière		

N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
15	AW 213	13 avenue de la Gilquinière	Maison 1920 Clôture à préserver	
16	AW 444	14 avenue de la Gilquinière	1930 Aggloméré et tuiles	
17	AW 575	16 avenue de la Gilquinière	1936 Meulière et toiture tuiles couleur rouge Bowindow, arche Clôture : piliers et soubassement meulière	
18	AW 336	17 avenue de la Gilquinière	1940 Béton et tuiles	
19	AW 365	21bis avenue de la Gilquinière	1933 Meulière et tuiles	






N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
20	AV 424	2 avenue de la Pépinière		
21	AV 289	3 avenue de la Pépinière		
22	AV 419	4 avenue de la Pépinière		
23	AV 172	5 avenue de la Pépinière		
24	AV 351	6bis avenue de la Pépinière		
25	AV 487	12 avenue de la Pépinière	Maison construite en 1898 La Chaumière	

N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
26	AV 267	14 avenue de la Pépinière		
27	AW 571	15 avenue de la Pépinière		
28	AW 593	21 avenue de la Pépinière		
29	AV 175	22 avenue de la Pépinière		
30	AV 176	24 avenue de la Pépinière		






N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
31	AW 399	26 avenue de la Pépinière		
32	AV 460	4 avenue de la Princesse		
33	AV 442	7 avenue de la Princesse		
34	AV 418	8 avenue de la Princesse		
35	AV 417	9 avenue de la Princesse		





N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
36	AV 296	11 avenue de la Princesse		
37	AV 505	11 quater avenue de la Princesse	Maison 1900 Meulière et tuiles	 
38	AV 505	11 ter avenue de la Princesse	Fortement dénaturée par une extension peu heureuse en rez-de- chaussée, mais forte valeur historique	
39	AV 427	13 avenue de la Princesse	Maison 1932 – Construction en briques, toiture en tuiles	
40		16 avenue de la Princesse		

N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
41	AV 270	17 avenue de la Princesse	Maison 1929 – Construction en meulière, toiture en tuiles	
42	AV 480	18 avenue de la Princesse		
43	AV 416	19 avenue de la Princesse	Maison 1928 Construction briques, toiture tuiles	 
44	AV 492	24 avenue de la Princesse		






N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
45	AV 85	25 avenue de la Princesse		
46	AV 328	28 avenue de la Princesse 2 avenue Fernand Léger	Maison 1920 Briques et tuiles Clôture à préserver	  
47	AW 560	11 avenue du Bois-sur-Orge 36 avenue du Prince	1914 Meulière entourée d'un parc paysager Piliers et soubassement clôture meulière	

N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
48	AW 205	11bis avenue du Bois-sur-Orge	Maison 1926 Murs briques et tuiles	
49	AW 592	15/17 avenue du Bois-sur-Orge	Maison 1930 Murs briques et tuiles	
50	AV 221	3 avenue du Muguet		
51	AV 220	5 avenue du Muguet		






N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
52	AV 219	7 avenue du Muguet		
53	AW 381	8 avenue du Muguet		
54	AV 279	11 avenue du Muguet		
55	AV 217	11bis avenue du Muguet		
56	AW 447	16bis avenue du Muguet	<p>Villa Clair de Lune, style Guimard</p> <p>Le terrain aurait été acheté par Hector Guimard pour y bâtir cette villa témoin qui devait figurer dans un catalogue de vente.</p> <p>La maison a malheureusement été modifiée sans respect de l'architecture de l'époque</p>	


N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
				
57	AV 388	29 avenue du Muguet 29 avenue Marthe	Maison construite en 1900, peut-être par Jules Lavirotte (1864-1929), l'autre grand nom de l'architecture Art Nouveau, avec Hector Guimard, qui a participé au projet du parc Beauséjour Le Bercail	 
58	AW 360	7 avenue du Prince	1936 Brique, tuiles couleur rouge, colombage	



N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
59	AW 351	16bis avenue du Prince	1933 Aggloméré, tuiles couleur rouge, colombage	
60	AW 530	18 avenue du Prince	1934 Aggloméré, tuiles couleur rouge	
61	AW 248	22 avenue du Prince	1930 Meulière, tuiles rouges Piliers meuliers Nom : Le Grillon	 
62	AW 351	25 avenue du Prince	1941 meulière	

N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
63	AW 93	27 avenue du Prince	1937 soubassement meulière et béton Pilier briques et soubassement clôture meulière	
64	AW 122	35 avenue du Prince	1924 Béton et tuiles	
65	AV 391	4bis avenue Fernand Léger	Maison 1966 style Le Corbusier Continuité de clôture entre les n°4bis, 4ter et 6 à préserver Magnifique parc de chênes et prairie	
66	AV 391	4ter avenue Fernand Léger	Maison 1932 Aggloméré et tuiles Continuité de clôture entre les n°4, 4ter et 6 à préserver	
67	AV 334	5 avenue Fernand Léger	Maison 1939 Meulière et toit béton	
68	AV 506	6 avenue Fernand Léger	Maison 1910 Aggloméré et tuiles	

N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
			Continuité de clôture entre les n°4, 4ter et 6 à préserver	
69	AV 474	7 avenue Fernand Léger	Maison 1920 Meulière et tuiles Beau parc Belle clôture à préserver	 
70	AV 359	9bis avenue Fernand Léger	Maison 1901 Pierre et tuiles	


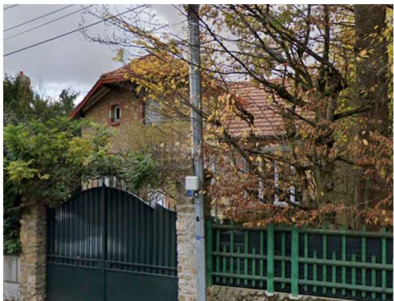




N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
71	AV 386	15 avenue Fernand Léger	Maison 1900 Brique et tuiles	
72	AW 490	17 avenue Fernand Léger	Maison 1924 Meulière et tuiles  2 Piliers	
73	AW 130	18 avenue Fernand Léger	Maison 1923 Brique et tuiles	
74	AW 382	21 avenue Fernand Léger	Maison 1910 Meulière et tuiles	

N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
75	AW 127	26 avenue Fernand Léger	Maison 1934 Brique et tuiles Clôture à préserver	
76	AW 515	31 avenue Fernand Léger	Maison 1920 Brique et tuiles	
77	AW 348	33 avenue Fernand Léger		
78	AW 149	39 avenue Fernand Léger	Maison 1928 Béton et tuiles	




N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
79	AW 157 AW 158	49 avenue Fernand Léger	Maison 1931 Meulière et tuiles	
80	AW 362	61 avenue Fernand Léger		
81	AW 421	13 avenue Jean Moulin 40 avenue Sainte Geneviève	1930 Briques et tuiles	
82	AV 479	1 avenue Marthe 2 avenue René Cassin	Maison de 1905 La Pergola ou Nid de Fauvettes Maison en pierres meulières Maison de style Art Nouveau présentant de nombreux toits et décorations	 





N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
83	AV 276	2ter avenue Marthe 65 route de Corbeil		
84	AV 491	3 avenue Marthe	Maison de 1900 Maison en pierres meulières	
85	AV 285	3bis avenue Marthe		
86	AV 546	6 avenue Marthe		
87	AV 410	7 avenue Marthe	Maison construite en 1904	





N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
				
88	AV 478	10 avenue Marthe		
89	AV 260	13 avenue Marthe		
90	AV 422	15 avenue Marthe		
91	AV 489	19 avenue Marthe		





N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
92	AV 490	21 avenue Marthe		
93	AV 421	23 avenue Marthe		
94	AV 507	24 avenue Marthe	Maison 1900 La Roseraie Meulière et tuiles en ardoise Clôture à conserver	 
95	AV 493	27 avenue Marthe	Maison construite en 1915 Ker Yvonne	 


N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
96	AV 411	30 avenue Marthe	Maison 1930 – Construction en meulière, toiture en tuiles	
97	AV 305	34 avenue Marthe		
98	AV 268	36 avenue Marthe	Maison construite en 1918	
99	AV 288	38 avenue Marthe	Construction de 1954	

N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
100	AI 39 AI 40	3 avenue René Cassin	Maison de 1925 Meulières Maison de style art nouveau <ul style="list-style-type: none">• Style art nouveau préservé (charpente + véranda + boiseries + décoration) Pierres meulières préservées	
101	AI 358	5 avenue René Cassin	Années de construction 1900-1918 Meulières Maison de style art nouveau <ul style="list-style-type: none">• Style art nouveau préservé (charpente + boiseries + décoration) Pierres meulières préservées	
102	AI 184	5bis avenue René Cassin		





N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
103	AV 366	6 avenue René Cassin	<p>Maison de 1920</p> <p>Villa Les Chardons</p> <p>Style Art Nouveau préservé (charpente + boiseries + décoration)</p> <p>Pierres meulières préservées</p> <p>Parc paysager</p>	 <p>Édition de l'Orge, A. Thévenet, Savigny - Reprod. Interd. - 117</p> <p>Mersang-sur-Orge (S.-et-O.) - Parc Beauséjour</p> <p>Villa « Les Chardons »</p>
104	AI 331	7 avenue René Cassin	<p>Maison construite en 1898</p> <p>Les Hirondelles</p> <p>Maison achetée en 1949 par le champion de boxe Georges Carpentier.</p> <p>Meulières</p> <p>Maison de style art nouveau</p>	  <p>Mersang-Beauséjour (S.-et-O.)</p> <p>Les Hirondelles - 103</p>
105	AV 542	8 avenue René Cassin	<p>Maison de 1900</p> <p>Style Art Nouveau préservé (charpente + véranda + boiseries + décoration)</p> <p>Pierres meulières préservées</p>	

N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
				
106	AI 270	9 avenue René Cassin	<p>Maison construite en 1912</p> <p>Nom de la maison : Anneiz</p> <p>Maison en pierres meulières et architecture typique de sa période de construction</p>	 
107	AV 420	10 avenue René Cassin		

N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
108	AI 333	11 avenue René Cassin	<p>Maison de 1930</p> <p>Meulière</p> <p>Architecture de la maison d'origine préservée (meulières, architecture toiture, boiseries)</p> <p>Beau parc paysagé avec de grands arbres (chênes)</p> <p>Alignement de marronniers le long de la clôture</p>	
109	AV 314	12bis avenue René Cassin	<p>Maison de 1900</p> <p>Maison en pierres meulières et architecture typique de sa période de construction</p> <p>Espace vert paysager</p>	
110	AI 58	13 avenue René Cassin	<p>Architecture de la maison atypique, parfaitement cohérente avec la végétation environnante</p>	
111	AI 302	17 avenue René Cassin		

N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
112	AI 338	19 avenue René Cassin		
113	AI 323	21 avenue René Cassin		
114	AI 319	23 avenue René Cassin 58 route du Bois Pommier		
115	AK 260	25 avenue René Cassin 57 route du Bois Pommier	Maison de 1870 Les Chênes Architecture typique de la fin du 19ème siècle	 
116	AK 520	27 avenue René Cassin	Maison de 1902 Maison en pierres meulières et architecture typique de sa période de construction	


N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
117	AV 80	5 avenue Sainte Geneviève	1925 Meulière et tuiles	
118	AV 519 AV 520	9 avenue Sainte Geneviève	1900 Meulière et tuiles	 
119	AV 394	10 avenue Sainte Geneviève	1925 Meulière et ardoises	

N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
120	AV 308	12 avenue Sainte Geneviève	1900 Meulière et ardoises	
122	AV 529	15 avenue Sainte Geneviève	1900 Villa Val-Vert Construite à la demande d'Edouard Drouaut, artiste sculpteur français de renom. Meulière et ardoises Colombages ferronnerie style art nouveau Le style de la maison rappelle dans ses éléments décoratifs le Modern'style de l'architecte Hector Guimard.	 
123	AW 498	26 avenue Sainte Geneviève	1928 Meulière et tuiles Piliers en meulière	


N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
124	AW 58 AW 59	28 avenue Sainte Geneviève	1919 Meulière et tuiles	
125	AW 570	30 avenue Sainte Geneviève	1913 Aggloméré et tuiles	
126	AW 550	32 avenue de Sainte Geneviève		
127	AW 514	37 avenue de Sainte Geneviève		

N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
128	AW 257	47 avenue de Sainte-Geneviève		
129	AW 283	49 avenue de Sainte-Geneviève		
130	AV 282	79 route de Corbeil	Meulière	
131	AV 531	91 route de Corbeil	Pavillon Louis XIV	 
132	AE 81	1 allée Paillard		

N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
133	AE 82	1bis allée Paillard		
134	AE 83	3 allée Paillard		
135	AE 84	5 allée Paillard		
136	AE 85	7 allée Paillard		
137	AE 86	9 allée Paillard		
138	AE 610	12ter allée Paillard	Fin XIX ^{ème} siècle – début XX ^{ème} siècle	
139	AE 71	14 allée Paillard		
140	AE 77	6 allée Paillard		
141	AE 76	8 allée Paillard		
142	AE 75	10 allée Paillard		
143	AE 502	12 allée Paillard		
144	AD 307	1 place des Trois Martyrs		
145	AD 308	1bis place des Trois Martyrs		
146	AC 83	place des Trois Martyrs		
147	AH 665	2 rue Albert Durer		
148	AH 577	5 rue Albert Durer		
149	AH 533	1 rue de la Ferme		
150	AH 210	2 rue de la Ferme		
151	AH 428	5 rue de la Ferme		
152	AH 181	7 rue de la Ferme		
153	AH 182	7bis rue de la Ferme		
154	AH 183	7ter rue de la Ferme		
155	AH 405	4 rue de la Ferme		
156	AH 407	4bis rue de la Ferme		
157	AH 197	6 rue de la Ferme		
158	AH 786	8 rue de la Ferme		
159	AH 738	2ter rue de la Ferme		

N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
160		1 rue de Savigny	Meulière caractéristique de son époque avec des modénatures à préserver	
161	AD 30	29 rue de Savigny		
162	AD 31	31 rue de Savigny		
163	AD 33	33 rue de Savigny		
164	AD 623	35 rue de Savigny		
165	AD 340	37 rue de Savigny		
166	AD 341	39 rue de Savigny		
167	AD 39	41 rue de Savigny		
168	AD 40	43 rue de Savigny		
169	AD 41	1 rue de Viry		
170	AD 310	5 rue Jean Raynal		
171	AE 458 AE 103	9 rue Jean Raynal		
172	AE 401	11 rue Jean Raynal		
173	AE 454	13 rue Jean Raynal		
174	AE 612	15 rue Jean Raynal		
175	AE 148 AE 147	19 rue Jean Raynal		
176	AE 504	21 rue Jean Raynal		
177	AE 104	7 rue Jean Raynal		
178	AH 704 AH 706 AH 710 AH 703 AH 705 AH 75 AH 740	10 rue Jean Raynal		

N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
	AH 709			
179	AH 708 AH 707	8 rue Jean Raynal		
180	AH 711	12 rue Jean Raynal		
181	AH 81	14 rue Jean Raynal		
182	AH 82	16 rue Jean Raynal		
183	AH 94	2628 rue Jean Raynal		
184	AH 95	30 rue Jean Raynal		
185	AH 349	31-31bis rue Jean Raynal		
186	AH 96	32 rue Jean Raynal		
187	AH 97	34 rue Jean Raynal		
188	AH 125	35 rue Jean Raynal		
189	AH 725	41 rue Jean Raynal		
190	AH 571	36 rue Jean Raynal		
191	AH 654	36bis rue Jean Raynal		
192	AH 111	38 rue Jean Raynal		
193	AH 339	40-40bis rue Jean Raynal		
194	AH 113	42 rue Jean Raynal		
195	AH 225	48 rue Jean Raynal		
196	AH 224	50 rue Jean Raynal		
197	AH 221	52 rue Jean Raynal		
198	AH 220	54 rue Jean Raynal		
199	AH 588	56 rue Jean Raynal		
200	AH 218	58 rue Jean Raynal		
201	AH 720	62 rue Jean Raynal		
202	AH 216	64bis rue Jean Raynal		
203	AH 490	66bis rue Jean Raynal		
204	AH 348	72 rue Jean Raynal		
205	AH 214	61 rue Jean Raynal		
206	AH 739	63 rue Jean Raynal		

N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
207	AH 262	65 rue Jean Raynal		
208	AH 465	67 rue Jean Raynal		
209	AH 791	21 rue Marceau	Maison bourgeoise en meulière et pierre dans un grand parc paysager et arboré Mur de clôture en pierre à préserver	
210	AH 365	15 rue Marceau		
211	AH 288	11 rue Marceau		
212	AH 764	9 rue Marceau		
213	AH 434	5bis rue Marceau		
214	AH 64	5 rue Marceau		
215	AH 65	3bis rue Marceau		
216	AH 71	1 et 1bis rue Marceau		
217	AH 72	1 rue Marceau		
218	AE 78	15 rue Paillard		
219	AE 53	23 rue Paillard		
220	AE 465	23bis rue Paillard		
221	AE 48	25 rue Paillard		
222	AE 351	29 rue Paillard		
223	AE 43	33 rue Paillard		
224	AE 38	35 rue Paillard		
225	AE 335	37 rue Paillard		
226	AE 29	41 rue Paillard		
227	AE 422	43 rue Paillard		
228	AE 17	47 rue Paillard		
229	AH 349	2 et 4 rue Paillard		
230	AH 149	6 rue Paillard		
231	AH 556	8 rue Paillard		
232	AH 154	10 rue Paillard		

N°	Numéro de parcelle	Adresse	Caractéristiques	Photos
233	AH 154	14 rue Paillard		
234	AH 156	14Bis rue Paillard		
235	AH 157	16 rue Paillard		
236	AH 158	18 rue Paillard		
237	AH 164	18bis rue Paillard		
238	AH 165	20 rue Paillard		
239	AH 531	28 rue Paillard		
240	AH 178	30 rue Paillard		
241	AH 185	34 rue Paillard		
242	AH 186	36 rue Paillard		
243	AH 719	38 rue Paillard		
244	AH 190	42 rue Paillard		

**TITRE 7 : EMBLEMES RESERVES AU TITRE
DE L'ARTICLE L.151-41° DU CODE DE
L'URBANISME**

n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement des berges de l'Orge	Syndicat de l'Orge	2 900m ²
2	Aménagement des berges de l'Orge	Syndicat de l'Orge	1 300m ²
3	Aménagement de carrefour	Commune	115m ²
4	Aménagement de carrefour	Commune	340m ²
5	Aménagement de carrefour	Commune	115m ²
6	Aménagement de carrefour	Commune	1 070m ²
7	Aménagement de carrefour	Commune	215m ²
8	Aménagement d'espace vert public	Commune	350m ²
9	Aménagement d'un parc de stationnement	Commune	60m ²
10	Continuité du chemin piétonnier public	Commune	30m ²
11	Elargissement de 8m de la rue Jean Raynal	Commune	709m ²
12	Elargissement de 3m de la rue de Montlhéry et aménagement du carrefour rue de Montlhéry/rue Jean Raynal	Commune	651m ²
13	Elargissement de 5m de la rue Vapereau	Commune	380m ²
14	Elargissement de 5m de la rue Colas	Commune	684m ²
15	Aménagement d'un arrêt de bus et sécurisation d'un carrefour	Commune	403m ²
16	Elargissement de 2m de la rue du Docteur Roux	Commune	683m ²
17	Elargissement de 2m de la rue Jules Ferry	Commune	1 117m ²
18	Elargissement de 2m de part et d'autre de la rue du Jean-Pierre Timbaud	Commune	694m ²
19	Elargissement du sentier Jean Raynal	Commune	107m ²
20	Aménagement d'un espace public	Commune	825m ²

