

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLABÉ



### 3.2 Règlement modifié

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal  
en date du 16 décembre 2021

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvé par délibération du Conseil municipal  
en date du 10 novembre 2023

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLABÉ  
approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 16 avril 2026**

## SOMMAIRE

<u>Titre 1</u> : Dispositions applicables à toutes les zones .....	3
<u>Titre 2</u> : Dispositions applicables aux zones urbaines.....	12
Zone UA.....	13
Zone UB / UBa / UBb / UBc / UBd / UBe.....	26
Zone UC .....	40
Zone UD .....	52
Zone UDa/UDb.....	63
Zone UE / UEa.....	73
Zone UV .....	85
<u>Titre 3</u> : Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....	90
Zone AUB .....	91
<u>Titre 4</u> : Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles .....	101
Zone A.....	102
Zone N / N* / N** .....	109
<u>Annexe</u> : Lexique .....	120



*Révision du Plan Local d'Urbanisme*

Règlement

Document approuvé en Conseil Municipal du 10 novembre 2023

# Titre 1 :

## Dispositions applicables à toutes les zones

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (CU) dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 1er janvier 2016, notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

## Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Villabé (Essonne).

## Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-51 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

## Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U : il s'agit des zones suivantes : UA, UB (dont UBa, UBb, UBc, UBd et UBe), UC, UD (dont UDa et UDb), UE, UEa et UV ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU : il s'agit des zones : 1AUB ;
- la zone agricole désignée par l'indice A ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N (dont N, N\* et N\*\*).

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

## Article 4 : Contenu du règlement écrit

Le présent règlement écrit comprend :

Titre 1 : Dispositions générales

Titre 2 : Dispositions particulières

Titre 3 : Lexique au règlement

Pour le titre 2, les règles sont organisées en 3 grandes parties et 9 articles pour chacune des zones :

I - Affectations des sols et destinations des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

## II - Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

- 2.1. Volumes et implantations des constructions
- 2.2. Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions
- 2.3. Insertion paysagère et aménagements des abords
- 2.4. Stationnements

## III - Desserte, équipements et réseaux

- 3.1. Accès et desserte par les voies publiques et privées
- 3.2. Desserte par les réseaux

## Article 5 : Préconisations pour le dépôt d'une demande d'urbanisme

En premier lieu, il convient de consulter les règlements écrits et graphiques pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En troisième lieu, il convient de consulter les autres pièces du PLU qui peuvent avoir une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations. Il s'agit, notamment :

- des servitudes d'utilité publique ;
- des annexes sanitaires : desserte en réseaux, zonage d'assainissement, règlements sanitaires, etc.;
- des périmètres particuliers et d'informations utiles : périmètres de ZAC, DUP, DPU, projets routiers, etc..

## Article 6 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein des secteurs identifiés aux plans de zonages doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement (en cas de divergence, ce sont les règles les plus contraignantes qui seront appliquées).

## Article 7 : Droit de Prémption Urbain

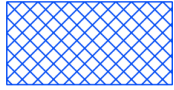
Le droit de préemption urbain (D.P.U.) porte sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser.

## Article 8 : Emplacements réservés

Le PLU localise les emplacements réservés nécessaires :

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Chaque emplacement réservé est indiqué sur les plans de zonages, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



**Trame emplacement réservé**

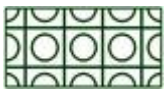
En dehors de l'usage pour lequel il est réservé, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, résultant de l'application des emprises au sol et hauteurs applicables sur son terrain.

## Article 9 : Espaces Boisés Classés

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.



**Trame EBC**

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
- certaines forêts communales,
- les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,

- les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
- les bois de moins de 30 ans.

## Article 10 : Lisières des forêts

Elles sont repérées aux documents graphiques lorsqu'il s'agit de massifs forestiers de plus de 100 hectares : une bande de 50 m de largeur est inconstructible.

En bordure des massifs forestiers, la limite n'aura pas de clôture ou un grillage métallique ou une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.). Elle devra ménager suffisamment de perméabilités pour la petite faune.

Une bande de 3m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Elle sera plantée préférentiellement d'arbustes et de buissons formant un ourlet arbustif.

L'installation de tas de bois, de murets de pierres non scellées et autres petits éléments favorables à la biodiversité sont encouragés à proximité de cette limite.

## Article 11 : Secteurs sensibles aux risques de présence d'argile

Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et dans les annexes diverses du PLU.

L'information concernant ces risques est disponible sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

## Article 12 : Secteurs sensibles aux remontées de nappe

Le risque de remontées de nappes est un phénomène lié à des conditions de pluviométrie exceptionnelle dans un contexte où les nappes présentent des niveaux élevés ; le niveau de la nappe est alors susceptible d'atteindre la surface du sol, provoquant alors une inondation.

Les données disponibles à l'échelle de Villabé révèlent des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes et aux inondations de cave, au niveau de la vallée de l'Essonne, au sud et à l'est du territoire.

Tout aménagement ou construction au sein des zones de sensibilité moyenne à très forte vis-à-vis des risques de remontées de nappes devra faire l'objet d'investigations permettant de préciser l'aléa d'inondabilité par les eaux souterraines.

Les informations sont disponibles sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## Article 13 : Zones de bruit le long des voies terrestres routières

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 10 mai 2003 et du 28 février 2005 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique :

Voie concernée	Localisation	Catégorie de la voie	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
RER D4 vers Melun	totalité du tronçon vers Melun	2 Tissu ouvert	250 m
RER D4	totalité du tronçon	3 Tissu ouvert	100 m
A6	totalité du tronçon	1 Tissu ouvert	300 m
RD260	Totalité du tronçon concerné par la commune	3 Tissu ouvert	100 m
RD153	Limite communale Lisses/Mennecy	4 Tissu ouvert	30 m
RD137	Limite communale Ormoy/Corbeil	4 Tissu ouvert	30 m

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe du PLU.

## Article 14 : Secteurs soumis à risques d'inondations le long de l'Essonne

La commune de Villabé est concernée par le risque inondations par débordement de l'Essonne.

Un Plan de Prévention des Risques Inondations, a été approuvé le 18/06/2012 par le préfet.

## Article 15 : Règles nationales applicables en matière de stationnement

Les articles 2.4. des zones définissent les normes de stationnement pour les véhicules motorisés et deux roues.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :

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

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

En cas d'impossibilité de réaliser les places et aires de stationnement sur le terrain :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser

lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### Réalisation de places de stationnement pré-équipés pour la recharge de véhicules électriques :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés d'au moins 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé, selon la capacité d'accueil du parc de stationnement, par décret dans le code de la construction et de l'habitation.

### Article 16 : Réglementation sur l'archéologie préventive

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés sont donc susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941) et à la DRAC (service archéologie).

### Article 17 : Règlements de lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêt d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone du PLU qui s'applique.

### Article 18 : Démolitions, clôtures

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque :

- la construction relève d'une protection particulière (bâtiment situé dans le périmètre de protection de Monuments Historiques ou identifiés au titre de l'article L 151-19),
- sur l'ensemble du territoire communal conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 14/09/2007 prise en application des articles R 421-27 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures en bordure de voie est réglementée par le Plan Local d'Urbanisme. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

## Article 19 : Coupes et abattages d'arbres, défrichements

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.

Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L.312-1 du code forestier.

## Article 20 : Reconstruction à l'identique des bâtiments

Conformément au Code de l'urbanisme (articles L111.15 et 23), « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- Lorsque le bâtiment a été démoli (action volontaire) depuis moins de 10 ans, il sera reconstruit conformément aux règles du PLU en vigueur. Sa reconstruction à l'identique ne pourra être réalisée que si elle respecte les différentes prescriptions de la zone dans laquelle il est situé.
- Lorsque le bâtiment a été détruit (action involontaire – après sinistre) depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.15 du CU).

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Par ailleurs, ce droit à reconstruire reste soumis néanmoins à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

## Article 21 : Changement de destination

Les changements de destinations sans travaux sont soumis à déclaration préalable.

Les changements de destinations avec travaux modifiant la structure ou la façade sont soumis à permis de construire.

## Article 22 : Constructions non conformes

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## Article 23 : Modalités d'application du règlement en cas de division de terrains

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de

plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

## Article 24 : Servitudes cours communes et vues

Lorsque les propriétaires de terrains contigus ont créé une servitude de cour commune ou de vue par acte authentique avant la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, les distances de retrait prévues dans la règle générale se calculent par rapport à la limite opposée de l'espace grevé par la servitude. Cette disposition n'est pas valable pour les servitudes de cours communes créées après la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

## Article 25 : Adaptations mineures

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites en dehors des cas énoncés aux articles L152.3 et suivants du code de l'urbanisme.

Ainsi, peuvent être autorisées, après avis motivé du maire, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles du présent règlement ne s'appliqueront qu'à la condition de ne pas aggraver la situation existante.

# Titre 2 :

## Dispositions applicables aux zones urbaines

# Zone UA

## Caractère de la zone

Cette zone recouvre le centre bourg de Villabé. Le bâti existant est dense. Il est implanté traditionnellement à l'alignement et il utilise fréquemment la mitoyenneté. Cette zone est le centre urbain (services, commerces...).

La zone UA est concernée par :

- des périmètres d'études au titre de l'article L123.2b du CU, pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- un secteur couvert par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

## I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### UA 1.1 Les destinations et vocations autorisées et interdites

- INTERDITS
- AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (voir 1.2)
- AUTORISES sous conditions particulières (voir 1.2)

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UA
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Exploitation forestière</i>	<span style="color: red;">●</span>
Habitat	<i>Logement</i>	<span style="color: green;">●</span>
	<i>Hébergement</i>	<span style="color: yellow;">●</span>
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<span style="color: yellow;">●</span>
	<i>Restauration</i>	<span style="color: yellow;">●</span>
	<i>Commerce de gros</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<span style="color: green;">●</span>
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Cinéma</i>	<span style="color: red;">●</span>

Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Établissements d'enseignement</i>	●
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	●
	<i>Entrepôt</i>	●
	<i>Bureau</i>	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	●

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravaning.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers et les aires de stockage à ciel ouvert.

## UA 1.2 Les autorisations sous conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UA1,

1.2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 151-19 du CU

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 151-19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches de l'annexe « Patrimoine » en pièce n°5.2.

Dans les espaces paysagers à préserver identifiés aux documents graphiques, toute construction est interdite mais des aménagements légers (à l'instar de cheminements, mobiliers, aires de jeux, abattage ponctuel et entretien de la végétation, etc.) sont autorisés dans le respect du caractère paysager et végétalisé répertorié.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

#### 1.2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- 
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
  - Les activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services ou d'hôtellerie sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients du voisinage, conformément aux réglementations en vigueur.
  - Les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation ;
  - Les exhaussements et affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (ex : bassin de rétention, butte anti-bruit...) ;
  - Les habitats légers dont l'habitat caravane s'ils restent isolés.

#### 1.2.3. À l'intérieur du périmètre d'études défini en application de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme et pendant un délai de 5 ans à compter de l'opposabilité du PLU,

---

Sont admis dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale par unité foncière :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation,
- la réfection et/ou l'extension des constructions existantes.
- les constructions nouvelles.

#### 1.2.4. Secteur d'OAP

---

Un secteur (Ferme de la Rue Jean Jaurès) est couvert par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du PLU).

### UA 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Dans ce secteur, dans les opérations de 15 logements et plus, au moins 25 % du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'Etat.

Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier supérieur.

Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opération d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique que sur la part de surface dédiée au logement.

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UA 2.1 Volumes et implantations des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

#### 2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

##### Définition et application :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Toute construction principale, ses annexes
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 20 cm du terrain naturel

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie des terrains.

##### Dispositions particulières :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
  - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
  - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée à l'article 2.1.3.

#### 2.1.2. Règles d'implantation

Nota : Lorsque deux règles d'implantation sont applicables, la moins contraignante sera retenue.

##### A – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 3 m au moins des voies de desserte ou emprises publiques, existantes ou à créer.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux voies bordant le périmètre du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dispositions particulières :

Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant se rapprocher davantage de l'alignement à l'exception d'une extension à l'alignement.

Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés en retrait sans minimum.

Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 151-19 du CU, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

B – Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées seulement sur une limite séparative. Cependant, les constructions qui sont édifiées en retrait doivent s'en écarter d'une distance minimale égale à 5 mètres s'il y a des vues et 2,5 mètres sans vue.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dispositions particulières :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergies telles que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Pour la sauvegarde d'un élément bâti identifié au titre de l'article L 151-19 du CU, il pourra être imposé une implantation différente, compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié, conformément aux dispositions des fiches patrimoine établies sur les éléments recensés au titre de l'article L 151-19 du CU.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les règles de retraits.
- Lorsque les propriétaires de terrains contigus ont créé une servitude de cour commune ou de vue par acte authentique avant la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, les distances de retrait prévues ci-dessus se calculent non plus par rapport à la limite séparative mais par rapport à la limite opposée de l'espace grevé par la

servitude. Cette disposition n'est pas valable pour les servitudes de cours communes créées après la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

#### C – Implantation des constructions sur une même propriété :

Une distance de recul au moins égale à 2,5 mètres, est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrain issu du plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### Dispositions particulières :

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 du CU, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.
- Lorsqu'une servitude de cour commune ou de vue a été créée par acte authentique avant la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, les distances de retrait prévues dans la règle générale se calculent par rapport à la limite opposée de l'espace grevé par la servitude. Cette disposition n'est pas valable pour les servitudes de cours communes créées après la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

### 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

---

Bâtiments principaux : La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère.

Annexes : Leur hauteur est limitée à 3 m lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur est limitée à 4 m lorsque leur toiture présente plusieurs versants. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 m.

#### Dispositions particulières :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif.
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages de distribution d'électricité ou de gaz, ils ne dépasseront 4 m de hauteur.

## UA 2.2 Insertion urbaine architecturale et environnementale des constructions

### 2.2.1. Généralités :

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. Par ailleurs, le Règlement Local de Publicité, annexé au PLU, doit être respecté.

### 2.2.2. Toitures :

Pour les toitures à pente :

Elles sont comprises entre 30 et 45° pour les constructions à usage d'habitation. Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, tuile mécanique, ardoise, produits verriers, bois, zinc. Les toitures avec attiques sont interdites.

Les extensions liées à l'habitation (véranda, sas d'entrée, abri de jardin...) peuvent avoir une pente de toit différente.

Sont interdits les tôles galvanisées, les éléments métalliques non peints, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les toitures terrasses :

Elles sont autorisées sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif et devront respecter les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur.

Elles peuvent également être végétalisées. Elles font alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

### 2.2.3. Matériaux et couleurs :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses. ) est interdit.

### 2.2.4. Clôtures :

- Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'éléments à claire-voies. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m. L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère ou assimilés est interdit.
- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 2m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits.

Les murs d'aspect pierres ou moellons apparents existants seront conservés sauf si leur état dégradé ou le projet de construction ne le permettent pas. Les aménagements ou démolitions ponctuelles pour réaliser un accès seront autorisés.

Les bâches, brises-vues et haies artificielles sont interdites.

- Les clôtures en limite séparative :

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées est interdit.

### 2.2.5. Les éléments bâtis à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

---

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

Ils devront notamment tenir compte des dispositions du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. Par ailleurs, le Règlement Local de Publicité, annexé au PLU, doit être respecté.

### 2.2.6. Dispositions en faveur du développement durable

---

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

En effet, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra bénéficier d'adaptations aux règles des articles 2.2.1 à 2.2.4.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les pompes à chaleur et climatiseurs seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

## UA 2.3 Insertion paysagère et aménagements des abords

### 2.3.1. Espaces boisés classés.

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 113-1, et L 113-2 du Code de l'urbanisme.

### 2.3.2. Traitement des plantations existantes

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

### 2.3.3. Espaces libres

Il sera conservé au moins 20 % d'espaces libres (hors evergreen) éventuellement plantés.

Les espaces libres sont des espaces de pleine terre, permettant la libre infiltration des eaux vers la nappe phréatique, dénués sous leur surface de tout obstacle construit ou aménagé bloquant ladite infiltration. Les espaces de pleine terre ne comprennent aucun ouvrage sous le niveau du sol.

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

## UA 2.4 Stationnements

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les places doivent être facilement accessibles et elles doivent permettre des manœuvres aisées. Les normes minimales d'une place de stationnement sont de 5 x 2,5 mètres.

Les possibilités de stationnement en sous-sol se confrontent au phénomène de nappe affleurante sur une grande partie du territoire. Ainsi, il convient de donner la priorité à l'évitement.

Il ne peut être exigé pour les logements aidés la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation, hors logements aidés, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

<b>NORMES MINIMALES PROPOSEES PAR LE PDUIF</b>
<b>FAVORISER LE STATIONNEMENT DES VELOS</b>
Habitat collectif* : 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ;
Bureaux* : 1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Activités, commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de SHON, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné. Pour les établissements scolaires, le nombre de places peut être modulé suivant le type d'établissement :
<ul style="list-style-type: none"> <li>- écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ;</li> <li>- collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ;</li> <li>- universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants.</li> </ul>

Normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés

Constructions à usage de bureaux

Conformément au PDUIF, une norme est instaurée pour les bureaux situés dans le périmètre de 500m de rayon autour des gares de Villabé et de Moulin Galant (RER D). Il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les immeubles neufs de bureaux (les zones UB et UD du PLU sont concernées).

Au-delà d'un rayon de 500 mètres des gares, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 2.4.1. Normes de stationnement des véhicules :

• Pour les constructions à usage d'habitation :

- Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure à 40m<sup>2</sup>.
- Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher comprise entre 40m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> inclus.
- Au moins 3 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 100m<sup>2</sup>.

1 place visiteur par multiple de 5 logements, arrondi au nombre supérieur.

• Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 place par logement.

Lorsque les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il est exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

• Pour les établissements, artisanaux, bureaux et services, ou hôtels :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

- Pour les établissements commerciaux :
  - dans le cas de locaux commerciaux au moins égale à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente.
  - dans le cas de locaux d'une superficie de moins de 150 m<sup>2</sup> ou de changements d'affectation de locaux en rez-de-chaussée de bâtiments existants : non réglementé.
- Autres occupations du sol : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

#### 2.4.2. Normes de stationnement pour les deux-roues :

---

Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles.

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné.

#### 2.4.3. Modalités de calcul et de réalisation des aires de stationnement

---

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L 151-30 du code de l'urbanisme.

## III- Équipement et réseaux

### UA 3.1 Accès et desserte par les voies publiques et privées

#### 3.1.1. Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

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.

Le permis de construire peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers (conducteurs, piétons, cyclistes...), des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès aménagés pour les circulations douces (piétons et cycles). Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

#### 3.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une emprise minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les cheminements piétons existants, indiqués au document graphique, devront être protégés.

### UA 3.2 Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 3.2.2. Assainissement :

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement communautaire, annexé au présent règlement.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales :

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

L'infiltration à la parcelle doit être réalisée, sauf impossibilité technique avérée et démontrée.

### 3.2.3. Réseaux divers, énergies et télécommunications :

---

Ces réseaux doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

# Zone UB / UBa / UBb / UBc / UBd / UBe

## Caractère de la zone

Cette zone est réservée essentiellement à l'habitat individuel, aux équipements et services compatibles avec celui-ci.

Elle comprend des lotissements ainsi que le bâti qui s'est développé de façon spontanée autour du centre du village.

Le secteur UBa prend en compte l'existence d'une opération plus dense.

Le secteur UBb concerne la partie nord du hameau de Villoison.


























































Le secteur UBc englobe le site de la ferme de Villoison.

Le secteur UBd correspond au site de l'île de Moulin Galant

Le secteur UBe concerne la partie sud et est du hameau de Villoison.

## I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### UB 1.1 Les destinations et vocations autorisées et interdites

		UB	UBa	UBb	UBc	UBd	UBe
	INTERDITS						
	AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (voir 1.2)						
	AUTORISES sous conditions particulières (voir 1.2)						
ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UB	UBa	UBb	UBc	UBd	UBe
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>						
	<i>Exploitation forestière</i>						
Habitat	<i>Logement</i>						
	<i>Hébergement</i>						
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>						
	<i>Restauration</i>						
	<i>Commerce de gros</i>						
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>						
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>						

	<i>Cinéma</i>	●	●	●	●	●	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Établissements d'enseignement</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●	●	●	●	●	●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Entrepôt</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Bureau</i>	●	●	●	●	●	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	●	●	●	●	●	●

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravaning.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers et les aires de stockage à ciel ouvert.

## UB 1.2 Les autorisations sous conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UB1,

1.2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

---

Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 151-19 du CU

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 151-19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches de l'annexe « Patrimoine ».

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

Zones concernées par le PPRI

Les constructions ou occupations des sols devront respecter les dispositions du PPRI de l'Essonne.

### 1.2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

---

➤ Dans les zones UB, UBb

- les constructions à usage de commerce et d'artisanat seulement si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation ;
- les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation ;
- les exhaussements et affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (ex : bassin de rétention, butte anti-bruit...) ;
- les habitats légers dont l'habitat caravane s'ils restent isolés ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments dans le respect des dispositions générales.

➤ Dans la zone UBc :

Si elles s'inscrivent dans un projet portant sur l'ensemble de la zone et respectant les dispositions des fiches patrimoines des éléments recensés au titre de l'article L 151-19 du CU, sont autorisés les aménagements des volumes existants à vocation :

- hôtelières et touristiques
- de locaux de formation, d'accueil de séminaires ou de manifestations culturelles ou associatives
- de bureaux
- d'équipements collectifs
- d'habitation strictement liée au fonctionnement et au gardiennage de l'ensemble du site.

➤ Dans la zone UBd

La construction ou le changement de destination d'une construction existante à destination d'habitat sous réserve que les logements relèvent exclusivement des catégories de logements aidés par un prêt de l'État.

➤ Dans la zone UBe

La construction de logements est autorisée sous condition d'une intégration paysagère cohérente avec l'environnement immédiat de la vallée de l'Essonne.

## UB 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Dans ce secteur, dans les opérations de 15 logements et plus, au moins 25 % du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'Etat.

Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier supérieur.

Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opération d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique que sur la part de surface dédiée au logement.

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UB 2.1 Volumes et implantations des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

#### 2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

##### Définition et application :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Toute construction principale, ses annexes
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 20 cm du terrain naturel

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- En UB, UBa, UBc : 35% de la superficie des terrains
- En UBb : 25% de la superficie des terrains
- En UBd : 60% de la superficie des terrains
- En UBe : 20% de la superficie des terrains

##### Dispositions particulières :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
  - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
  - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée à l'article 2.1.3.

### 2.1.2. Règles d'implantation

Nota : Lorsque deux règles d'implantation sont applicables, la moins contraignante sera retenue.

#### A – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

En UB, UBb, UBd : Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

En UBa : Les constructions seront implantées à l'alignement.

En UBc : Dans les volumes existants pour les constructions existantes et en retrait de 5 mètres pour les nouvelles constructions.

En Ube : Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 7 mètres.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux voies bordant le périmètre du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### Dispositions particulières :

Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant se rapprocher davantage de l'alignement à l'exception d'une extension à l'alignement.

Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés en retrait sans minimum.

Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 151-19 du CU, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

#### B – Implantation par rapport aux limites séparatives :

En UB : les constructions doivent être implantées seulement sur une limite séparative

Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres, s'il n'existe pas de vues en façades et au moins 8 m s'il existe des vues.

En UBa : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres, s'il n'existe pas de vues en façades et au moins 4 m s'il existe des vues.

En UBb :

Les constructions doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 4 mètres s'il n'existe pas de vues en façades et au moins 8 mètres s'il existe des vues.

En UBc : Les aménagements seront réalisés dans les volumes de construction existante à la date d'approbation du PLU.

Les nouvelles constructions peuvent être implantées sur 1 limite séparative. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres, s'il n'existe pas de vues en façades et au moins 8 m s'il existe des vues.

En UBd : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres, s'il n'existe pas de vues en façades et au moins 5 m s'il existe des vues.

En UBe :

Les constructions doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 6 mètres s'il n'existe pas de vues en façades et au moins 12 mètres s'il existe des vues.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### Dispositions particulières :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Pour la sauvegarde d'un élément bâti identifié au titre de l'article L 151-19 du CU, il pourra être imposé une implantation différente, compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié, conformément aux dispositions des fiches patrimoine établies sur les éléments recensés au titre de l'article L 151-19 du CU.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher pourront être édifiés en limites séparatives ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits.
- Lorsque les propriétaires de terrains contigus ont créé une servitude de cour commune ou de vue par acte authentique avant la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, les distances de retrait prévues ci-dessus se calculent non plus par rapport à la limite séparative mais par rapport à la limite opposée de l'espace grevé par la servitude. Cette disposition n'est pas valable pour les servitudes de cours communes créées après la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.
- Le long des rivières, rus et bras morts de l'Essonne, toute construction est interdite à moins de 5 m des berges.

### C – Implantation des constructions sur une même propriété :

En UB, UBa, UBb, UBd : Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 2,50 mètres.

En UBc : Non réglementé.

En UBe : Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrain issu du plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### Dispositions particulières :

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 du CU, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.
- Lorsqu'une servitude de cour commune ou de vue a été créée par acte authentique avant la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, les distances de retrait prévues dans la règle générale se calculent par rapport à la limite opposée de l'espace grevé par la servitude. Cette disposition n'est pas valable pour les servitudes de cours communes créées après la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

### 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

---

#### Bâtiments principaux :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder :

- 9 m au faîtage, en UB et UBe ;
- 10 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère en UBa, UBb et UBc ;
- 12 m au faîtage ou 8 m à l'acrotère, en UBd.

Annexes : Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, leur hauteur est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

#### Dispositions particulières :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif.
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages de distribution d'électricité ou de gaz, ils ne dépasseront 4 m de hauteur.

## UB 2.2 Insertion urbaine architecturale et environnementale des constructions

### 2.2.1. Généralités :

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. Par ailleurs, le Règlement Local de Publicité, annexé au PLU, doit être respecté.

### 2.2.2. Toitures :

#### Pour les toitures à pente :

Elles sont comprises entre 30 et 45° pour les constructions à usage d'habitation. Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, tuile mécanique, ardoise, produits verriers, bois, zinc. Les toitures avec attiques sont interdites.

Les extensions liées à l'habitation (véranda, sas d'entrée, abri de jardin...) peuvent avoir une pente de toit différente.

Sont interdits les tôles galvanisées, les éléments métalliques non peints, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les toitures terrasses :

Elles sont autorisées sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif et devront respecter les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur.

Elles peuvent également être végétalisées. Elles font alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

### 2.2.3. Matériaux et couleurs :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses. ) est interdit.

#### 2.2.4. Clôtures :

---

En bordure de voie, les clôtures seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits, surmonté d'éléments ajourés ou non, ou d'éléments horizontaux et verticaux. L'ensemble ne pourra pas dépasser 1,80 m. L'emploi de matériaux tels que des tôles ondulées, canisses, bâches brises vue, haies artificielles, brandes de bruyère, ou assimilés est interdit.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### Dans le secteur UBc :

Les murs de pierre existants seront conservés, déplacés, restaurés ou aménagés, selon les dispositions figurant dans les fiches patrimoine des éléments recensés au titre de l'article L 151-19 du CU. Les clôtures seront constituées d'un mur de pierre, de structure bois, de haies végétales (avec possibilité de mettre un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m).

#### 2.2.5. Les éléments bâtis à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

---

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

Ils devront notamment tenir compte des dispositions du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

#### 2.2.6. Dispositions en faveur du développement durable

---

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

En effet, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra bénéficier d'adaptations aux règles des articles 2.2.1 à 2.2.4.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement

urbain.

Les pompes à chaleur et climatiseurs seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

## UB 2.3 Insertion paysagère et aménagements des abords

### 2.3.1. Espaces boisés classés.

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 113-1, et L 113-2 du Code de l'urbanisme.

### 2.3.2. Traitement des plantations existantes.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

### 2.3.3. Espaces libres

Il sera conservé :

- au moins 40 % d'espaces libres en UB, UBa, UBc, UBd,
- au moins 50% d'espaces libres en UBb,
- au moins 70% d'espaces libres en UBe.

Les espaces libres (hors evergreen) sont des espaces de pleine terre, permettant la libre infiltration des eaux vers la nappe phréatique, dénués sous leur surface de tout obstacle construit ou aménagé bloquant ladite infiltration. Les espaces de pleine terre ne comprennent aucun ouvrage sous le niveau du sol.

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

Les terrains indiqués au document graphique doivent être plantés et paysagés avec des essences et sujets de composition variée respectant l'identité paysagère du lieu.

### 2.3.4. Dans le secteur UBc :

La cour de la Ferme sera préservée en espaces non bâtis et aménagée en harmonie avec le bâti rural des corps de fermes.

Les parcs de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager avec plantations de haies et d'arbres de haute tige.

## UB 2.4 Stationnements

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les places doivent être facilement accessibles et elles doivent permettre des manœuvres aisées. Les normes minimales d'une place de stationnement sont de 5 x 2,5 mètres.

Les possibilités de stationnement en sous-sol se confrontent au phénomène de nappe affleurante sur une grande partie du territoire. Ainsi, il convient de donner la priorité à l'évitement.

Il ne peut être exigé pour les logements aidés la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation, hors logements aidés, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

<b>NORMES MINIMALES PROPOSEES PAR LE PDUIF</b>
<b>FAVORISER LE STATIONNEMENT DES VELOS</b>
Habitat collectif* : 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ;
Bureaux* : 1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Activités, commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de SHON, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné. Pour les établissements scolaires, le nombre de places peut être modulé suivant le type d'établissement :
<ul style="list-style-type: none"> <li>- écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ;</li> <li>- collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ;</li> <li>- universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants.</li> </ul>

Normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés

Constructions à usage de bureaux

Conformément au PDUIF, une norme est instaurée pour les bureaux situés dans le périmètre de 500m de rayon autour des gares de Villabé et de Moulin Galant (RER D). Il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les immeubles neufs de bureaux (les zones UB et UD du PLU sont concernées).

Au-delà d'un rayon de 500 mètres des gares, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 2.4.1. Normes de stationnement des véhicules :

---

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure à 40m<sup>2</sup>.
- Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher comprise entre 40m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> inclus.
- Au moins 3 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 100m<sup>2</sup>.

1 place visiteur par multiple de 5 logements, arrondi au nombre supérieur.

- Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 place par logement.

Lorsque les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il est exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement

Pour les établissements, artisanaux, bureaux et services, ou hôtels :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les établissements commerciaux :

Dans le cas de locaux commerciaux au moins égale à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente.

Dans le cas de locaux d'une superficie de moins de 150 m<sup>2</sup> ou de changements d'affectation de locaux en rez-de-chaussée de bâtiments existants : non réglementé

Autres occupations du sol : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

#### 2.4.2. Normes de stationnement pour les deux-roues :

---

Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles.

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.

Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné

### 2.4.3. Modalités de calcul et de réalisation des aires de stationnement

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L 151-30 du code de l'urbanisme.

## III- Équipement et réseaux

### UB 3.1 Accès et desserte par les voies publiques et privées

#### 3.1.1. Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

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.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès aménagés pour les circulations douces (piétons et cycles). Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Notamment en zone UBc, l'accès à la ferme sera aménagé depuis la RD 153 de façon à garantir la meilleure sécurité possible face à la fréquentation du site.

### 3.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une emprise minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Sur le secteur UBd, l'emprise minimale des voiries n'est pas réglementée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les cheminements piétons existants, indiqués au document graphique, devront être protégés.

## UB 3.2 Desserte par les réseaux

### 3.2.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 3.2.2. Assainissement :

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement communautaire, annexé au présent règlement.

#### • Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### • Eaux pluviales :

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

L'infiltration à la parcelle doit être réalisée, sauf impossibilité technique avérée et démontrée.

### 3.2.3. Réseaux divers, énergies et télécommunications :

Ces réseaux doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

# Zone UC

## Caractère de la zone

Cette zone englobe des ensembles à vocation résidentielle de formes d'habitat collectif et formes urbaines de plus grandes hauteurs.

Elles concernent des ensembles bien identifiés dans les parties les plus basses de l'agglomération de Villabé, s'intégrant plus aisément dans les paysages urbains des coteaux urbanisés.

Certains de ces ensembles (logements liés aux anciennes papèteries du secteur) constituent des ensembles architecturaux et urbains significatifs qui méritent d'être préservés (repérés au titre de l'article L 151-19 du CU).

## I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### UC 1.1 Les destinations et vocations autorisées et interdites

- INTERDITS
- AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (voir 1.2)
- AUTORISES sous conditions particulières (voir 1.2)

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UC
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	●
	<i>Exploitation forestière</i>	●
Habitat	<i>Logement</i>	●
	<i>Hébergement</i>	●
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	●
	<i>Restauration</i>	●
	<i>Commerce de gros</i>	●
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	●
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	●

	<i>Cinéma</i>	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Établissements d'enseignement</i>	●
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●
	<i>Industrie</i>	●
	<i>Entrepôt</i>	●
	<i>Bureau</i>	●

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers et les aires de stockage à ciel ouvert.

*Centre de congrès et d'exposition*



## UC 1.2 Les autorisations sous conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UC1,

1.2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 151-19 du CU

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 151-19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches de l'annexe « Patrimoine ».

Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

#### 1.2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- 
- Les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation ;
  - Les exhaussements et affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (ex : bassin de rétention, butte anti-bruit...) ;
  - La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

### UC 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UC 2.1 Volumes et implantations des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

#### 2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

Définition et application :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Toute construction principale, ses annexes
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 20 cm du terrain naturel

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie des terrains.

#### Dispositions particulières :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
  - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
  - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée à l'article 2.1.3.

### 2.1.2. Règles d'implantation

---

#### A – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux voies bordant le périmètre du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### Dispositions particulières :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant se rapprocher davantage de l'alignement.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés en retrait sans minimum.
- Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 151-19 du CU, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement ;

#### B – Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égales à 4 m.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### Dispositions particulières :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus.

Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Pour la sauvegarde d'un élément bâti identifié au titre de l'article L 151-19 du CU, il pourra être imposé une implantation différente, compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié, conformément aux dispositions des fiches patrimoine établies sur les éléments recensés au titre de l'article L 151-19 du CU.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les règles de retrait.
- Lorsque les propriétaires de terrains contigus ont créé une servitude de cour commune ou de vue par acte authentique avant la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, les distances de retrait prévues ci-dessus se calculent non plus par rapport à la limite séparative mais par rapport à la limite opposée de l'espace grevé par la servitude. Cette disposition n'est pas valable pour les servitudes de cours communes créées après la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

#### C – Implantation des constructions sur une même propriété :

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 2,50 mètres.

Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrain issu du plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### Dispositions particulières :

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 du CU, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.

- Lorsqu'une servitude de cour commune ou de vue a été créée par acte authentique avant la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, les distances de retrait prévues dans la règle générale se calculent par rapport à la limite opposée de l'espace grevé par la servitude. Cette disposition n'est pas valable pour les servitudes de cours communes ou de vue créées après la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

### 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

#### Bâtiments principaux :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 14 m au faîtage ou 11 m à l'acrotère.

Annexes : Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, leur hauteur est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

#### Dispositions particulières :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif.
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages de distribution d'électricité ou de gaz, ils ne dépasseront 4 m de hauteur.

## UC 2.2 Insertion urbaine architecturale et environnementale des constructions

### 2.2.1. Généralités :

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. Par ailleurs, le Règlement Local de Publicité, annexé au PLU, doit être respecté.

### 2.2.2. Toitures :

#### Pour les toitures à pente :

Elles sont comprises entre 30 et 45° pour les constructions à usage d'habitation. Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, tuile mécanique, ardoise, produits verriers, bois, zinc. Les toitures avec attiques sont interdites.

Les extensions liées à l'habitation (véranda, sas d'entrée, abri de jardin...) peuvent avoir une pente de toit différente.

Sont interdits les tôles galvanisées, les éléments métalliques non peints, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les toitures terrasses :

Elles sont autorisées sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif et devront respecter les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur.

Elles peuvent également être végétalisées. Elles font alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

### 2.2.3. Matériaux et couleurs :

---

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses. ) est interdit.

### 2.2.4. Clôtures :

---

□ Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'éléments à claire-voies. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m. L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère ou assimilés est interdit.
- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 2m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits.

□ Les clôtures en limite séparative :

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées est interdit.

### 2.2.5. Les éléments bâtis à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

---

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

Ils devront notamment tenir compte des dispositions du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

### 2.2.6. Dispositions en faveur du développement durable

---

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)

- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

En effet, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra bénéficier d'adaptations aux règles des articles 2.2.1 à 2.2.4.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les pompes à chaleur et climatiseurs seront installés de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

## UC 2.3 Insertion paysagère et aménagements des abords

### 2.3.1. Espaces boisés classés.

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 113-1, et L 113-2 du Code de l'urbanisme.

### 2.3.2. Traitement des plantations existantes.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

### 2.3.3. Espaces libres

Il sera conservé au moins 40 % d'espaces libres (hors evergreen) éventuellement plantés.

Des espaces verts collectifs devront être aménagés dans l'emprise des opérations, à raison de 5m<sup>2</sup> par logement.

Les espaces libres sont des espaces de pleine terre, permettant la libre infiltration des eaux vers la nappe phréatique, dénués sous leur surface de tout obstacle construit ou aménagé bloquant ladite infiltration. Les espaces de pleine terre ne comprennent aucun ouvrage sous le niveau du sol.

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

## UC 2.4 Stationnements

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les places doivent être facilement accessibles et elles doivent permettre des manœuvres aisées. Les normes minimales d'une place de stationnement sont de 5 x 2,5 mètres.

Les possibilités de stationnement en sous-sol se confrontent au phénomène de nappe affleurante sur une grande partie du territoire. Ainsi, il convient de donner la priorité à l'évitement.

Il ne peut être exigé pour les logements aidés la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation, hors logements aidés, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

NORMES MINIMALES PROPOSEES PAR LE PDUIF
<b>FAVORISER LE STATIONNEMENT DES VELOS</b>
Habitat collectif* : 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ;
Bureaux* : 1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Activités, commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de SHON, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné. Pour les établissements scolaires, le nombre de places peut être modulé suivant le type d'établissement :
<ul style="list-style-type: none"> <li>- écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ;</li> <li>- collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ;</li> <li>- universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants.</li> </ul>

Normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés

Constructions à usage de bureaux

Conformément au PDUIF, une norme est instaurée pour les bureaux situés dans le périmètre de 500m de rayon autour des gares de Villabé et de Moulin Galant (RER D). Il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les immeubles neufs de bureaux (les zones UB et UD du PLU sont concernées).

Au-delà d'un rayon de 500 mètres des gares, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 2.4.1. Normes de stationnement des véhicules :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure à 40m<sup>2</sup>.

- Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher comprise entre 40m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> inclus.
- Au moins 3 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 100m<sup>2</sup>.

1 place visiteur par multiple de 5 logements, arrondi au nombre supérieur.

Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 place par logement.

Lorsque les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il est exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement

Pour les établissements, commerciaux, artisanaux, bureaux et services, ou hôtels :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

Autres occupations du sol : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

#### 2.4.2. Normes de stationnement pour les deux-roues :

---

Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles.

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné

#### 2.4.3. Modalités de calcul et de réalisation des aires de stationnement

---

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L 151-30 du code de l'urbanisme.

## III- Équipement et réseaux

### UC 3.1 Accès et desserte par les voies publiques et privées

#### 3.1.1. Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

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.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès aménagés pour les circulations douces (piétons et cycles). Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

#### 3.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une emprise minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les cheminements piétons existants, indiqués au document graphique, devront être protégés.

### UC 3.2 Desserte par les réseaux

### 3.2.1. Eau potable :

---

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 3.2.2. Assainissement :

---

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement communautaire, annexé au présent règlement.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales :

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

L'infiltration à la parcelle doit être réalisée, sauf impossibilité technique avérée et démontrée.

### 3.2.3. Réseaux divers, énergies et télécommunications :

---

Ces réseaux doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

















# Zone UD

## Caractère des zones

Cette zone concerne les secteurs dédiés à l'activité économique (secteur de la Nacelle au Nord et zones commerciales sur la plaine des Brateaux au sud de l'A6, ainsi que les secteurs du Clos aux Pois et du Chemin d'Ambreville).

### I. Affectation des sols et destination des constructions

#### UD 1.1 Les destinations et vocations autorisées et interdites

	INTERDITS	
	AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (voir 1.2)	
	AUTORISES sous conditions particulières (voir 1.2)	
ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UD
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	
	<i>Exploitation forestière</i>	
Habitat	<i>Logement</i>	
	<i>Hébergement</i>	
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Établissements d'enseignement</i>	

	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	●
	<i>Entrepôt</i>	●
	<i>Bureau</i>	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	●

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers et les aires de stockage à ciel ouvert.

## UD 1.2 Les autorisations sous conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UD1,

1.2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

---

Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 151-19 du CU

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 151-19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter au cahier de recommandations architecturales figurant en annexe du règlement.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

### 1.2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et au fonctionnement des services publics ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- Les exhaussements et affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (ex : bassin de rétention, butte anti-bruit...) ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de transport d'électricité. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes.

## UD 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## II. Caractéristiques urbaines architecturales, paysagères et environnementales

### UD 2.1 Volumes et implantations des constructions

#### 2.1.1. Emprise au sol

##### Définition et application :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Toute construction principale, ses annexes
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 20 cm du terrain naturel

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie des terrains.

##### Dispositions particulières :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
  - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.

- les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée à l'article 2.1.3.

### 2.1.2. Implantation des constructions

---

#### A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux voies bordant le périmètre du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### Dispositions particulières :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant se rapprocher davantage de l'alignement.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés en retrait sans minimum.
- Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 151-19 du CU, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement ;
- Le long des rivières, rus et bras morts de l'Essonne, toute construction est interdite à moins de 5 m des berges.

#### B - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limites séparatives
- soit en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### Dispositions particulières :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des

murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 du CU, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié. (cf. fiches patrimoine établies sur les éléments recensés au titre de l'article L 151-19 du CU.)
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de cour commune ou de vue établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale, en respectant les minima imposés.
- Le long des rivières, rus et bras morts de l'Essonne, toute construction est interdite à moins de 5 m des berges.

#### C - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrain issu du plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### Dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Pour la sauvegarde d'un élément bâti identifié au titre de l'article L 151-19 du CU, il pourra être imposé une implantation différente, compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié, conformément aux dispositions des fiches patrimoine établies sur les éléments recensés au titre de l'article L 151-19 du CU.

### 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

---

#### Bâtiments principaux :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 12 m, hors équipements techniques dans la limite de 3,50 mètres.

#### Dispositions particulières :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif.
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages de transport et de distribution d'électricité.

## UD 2.2 Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions

### 2.2.1. Généralités :

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

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. Par ailleurs, le Règlement Local de Publicité, annexé au PLU, doit être respecté.

### 2.2.2. Toitures :

Pour les toitures à pente, les matériaux d'aspects suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois.

Pour les toitures terrasses : elles sont autorisées à condition 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, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les tôles galvanisées, les éléments métalliques non peints, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume des équipements techniques. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux d'aspects et de couleurs en harmonie avec ceux de la construction

### 2.2.3. Matériaux et couleurs :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses. ) est interdit.

#### 2.2.4. Clôtures :

---

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement de qualité et devront être entretenues.

En bordure de voie et des espaces publics, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- un muret d'une hauteur maximale d'1.20 surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- les clôtures végétales ou
- grille ou grillage doublé d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2,50 mètres. La hauteur doit être calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

Sur limites séparatives, la clôture sera constituée d'une haie végétale, doublée d'un grillage,

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,50 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

Les matériaux dangereux de type tessons, barbelés, etc. sont interdits.

#### 2.2.5. Les éléments bâtis à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

---

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

Ils devront notamment tenir compte des dispositions du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. Par ailleurs, le Règlement Local de Publicité, annexé au PLU, doit être respecté.

#### 2.2.6. Dispositions en faveur du développement durable

---

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

En effet, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra bénéficier d'adaptations aux règles des articles 2.2.1 à 2.2.4.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement

urbain.

Les pompes à chaleur et climatiseurs seront installés de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

## UD 2.3 Insertion paysagère et aménagements des abords

### 2.3.1. Traitement des plantations existantes

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

### 2.3.2. Espaces libres

Il sera conservé au moins 15 % d'espaces libres (hors evergreen) éventuellement plantés.

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

Les espaces libres (hors evergreen) sont des espaces de pleine terre, permettant la libre infiltration des eaux vers la nappe phréatique, dénués sous leur surface de tout obstacle construit ou aménagé bloquant ladite infiltration. Les espaces de pleine terre ne comprennent aucun ouvrage sous le niveau du sol.

## UD 2.4 Stationnements

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les places doivent être facilement accessibles et elles doivent permettre des manœuvres aisées. Les normes minimales d'une place de stationnement sont de 5 x 2,5 mètres.

Il ne peut être exigé pour les logements aidés la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation, hors logements aidés, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

<b>NORMES MINIMALES PROPOSEES PAR LE PDUIF</b>
<b>FAVORISER LE STATIONNEMENT DES VELOS</b>
Habitat collectif* : 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ;
Bureaux* : 1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Activités, commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de SHON, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves, il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné. Pour les établissements scolaires, le nombre de places peut être modulé suivant le type d'établissement :
<ul style="list-style-type: none"> <li>- écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ;</li> <li>- collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ;</li> <li>- universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants.</li> </ul>

Normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés

Constructions à usage de bureaux

Conformément au PDUIF, une norme est instaurée pour les bureaux situés dans le périmètre de 500m de rayon autour des gares de Villabé et de Moulin Galant (RER D). Il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les immeubles neufs de bureaux (les zones UB et UD du PLU sont concernées).

Au-delà d'un rayon de 500 mètres des gares, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les possibilités de stationnement en sous-sol se confrontent au phénomène de nappe affleurante sur une grande partie du territoire. Ainsi, il convient de donner la priorité à l'évitement.

#### 2.4.1. Normes de stationnement des véhicules :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement

Pour les constructions à usage d'entrepôt : une surface affectée au stationnement au maximum à 10 % de la surface de plancher bâtie de la construction., hors ERP-

Pour les constructions à usage d'activité : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher bâtie de la construction.

Autres occupations du sol : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

#### 2.4.2. Modalités de calcul et de réalisation des aires de stationnement

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas

contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L 151-30 du code de l'urbanisme.

### III. Desserte, équipements et réseaux

#### UD 3.1 Accès et desserte par les voies publiques et privées

##### 3.1.1. Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

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.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès aménagés pour les circulations douces (piétons et cycles). Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

##### 3.1.2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les cheminements piétons existants, indiqués au document graphique, devront être protégés.

## UD 3.2 Desserte par les réseaux

### 3.2.1. Eau potable :

---

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 3.2.2. Assainissement :

---

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement communautaire, annexé au présent règlement.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales :

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

L'infiltration à la parcelle doit être réalisée, sauf impossibilité technique avérée et démontrée.

### 3.2.3. Réseaux divers, énergies et télécommunications :

---

Ces réseaux doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

# Zone UDa / UDb

## Caractère des zones

Ces zones correspondent aux zones constructibles du PAZ-RAZ de la ZAC des Bateaux. Depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU, les dispositions des Plan et règlement d'aménagement de Zones sont intégrés et transposés dans le règlement du PLU.
















La ZAC comprend deux zones constructibles :

- UDa (ex zone ZA du PAZ) destinée à recevoir des activités artisanales, tertiaires, commerciales, de bureaux, services mais également des équipements publics
- UDb (ex zone ZB du PAZ) destinée à recevoir des constructions à usage d'activités (de type logistique) ainsi que les bureaux et annexes nécessaires à ces dernières.

Les anciennes zones ZN (espaces verts) et ZV (voirie) sont intégrées dans les zones UDa et UDb ou classé en zone N (bassin paysager).

## I. Affectation des sols et destination des constructions

### UDa /UDb 1.1 Les destinations et vocations autorisées et interdites

	INTERDITS		
	AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (voir 1.2)		
	AUTORISES sous conditions particulières (voir 1.2)		
ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UDa	UDb
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>		
	<i>Exploitation forestière</i>		
Habitat	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		
	<i>Restauration</i>		

	<i>Commerce de gros</i>	●	●
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	●	●
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	●	●
	<i>Cinéma</i>	●	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	●	●
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	●	●
	<i>Établissements d'enseignement</i>	●	●
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●	●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	●	●
	<i>Entrepôt</i>	●	●
	<i>Bureau</i>	●	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	●	●

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers et les aires de stockage à ciel ouvert.

## UDa /UDb 1.2 Les autorisations sous conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UDa et UDb 1,

1.2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

---

Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 151-19 du CU.

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 151-19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter au cahier de recommandations architecturales figurant en annexe du règlement.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux ».

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

#### 1.2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

---

Les constructions nouvelles à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement, au gardiennage ou à l'entretien des installations et au fonctionnement des services publics.

La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

Les exhaussements et affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (ex : bassin de rétention, butte anti-bruit...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de transport d'électricité. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes.

## UDa /UDb 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## II. Caractéristiques urbaines architecturales, paysagères et environnementales

### UDa /UDb 2.1 Volumes et implantations des constructions

#### 2.1.1. Emprise au sol

---

##### Définition et application :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le pourcentage se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Toute construction principale, ses annexes
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 20 cm du terrain naturel

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

L'emprise au sol maximale est non réglementée.

#### Dispositions particulières :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
  - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
  - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée à l'article 2.1.3.

### 2.1.2. Implantation des constructions

---

#### A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à :

- au moins 10 m de l'alignement des voies primaires.
- au moins 5 m de l'alignement des autres voies

#### Dispositions particulières :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant se rapprocher davantage de l'alignement.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés en retrait sans minimum.

#### B - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En UDa, Les constructions pourront être implantées :

- en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives en cas de façades aveugles
- en retrait d'au moins 8 m des limites séparatives dans le cas contraire

En UDb, Les constructions pourront être implantées :

- soit en limites séparatives
- soit en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives

#### Dispositions particulières :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de cour commune ou de vue établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale, en respectant les minima imposés.

#### C - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En UDa : Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 8 mètres si au moins l'une des façades ou pignons comportent des ouvertures
- 4 mètres dans le cas contraire

En UDb : Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à H/2. Lorsque les hauteurs des bâtiments sont différentes, c'est la hauteur du plus haut des bâtiments considérés qui servira au calcul de cette distance.

#### Dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

#### 2.1.3. Hauteur maximale

---

En UDa : La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12m (mesurée à l'acrotère pour les toits terrasses et au faîtage pour les toits à pentes).

En UDb : La hauteur plafond des constructions mesurée au plancher du RDC ne pourra excéder 13 mètres au point le plus haut de l'acrotère, hors équipements techniques spécifiques en toiture.

#### Dispositions particulières

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages de transport et de distribution d'électricité

## UDa /UDb 2.2 Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions

### 2.2.1 Généralités :

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

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions et leurs annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone et respecter l'esprit architectural général défini pour les secteurs.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière devra être portée sur l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales et à la topographie du terrain naturel.

Les équipements annexes seront de préférence intégrés aux bâtiments. Dans tous les cas, ces bâtiments seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies publiques.

### 2.2.2. Toitures :

Les toitures seront exclusivement traitées en toitures terrasses, à l'exception des équipements publics et des commerces ou bâtiments de services qui pourront recevoir des couvertures à pentes.

Les matériaux de couverture devront être de teintes sombres sur toits terrasses.

Les éventuels châssis de toiture seront situés de préférence sur des versants non visibles depuis l'espace public.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront faire l'objet d'un traitement spécifique.

### 2.2.3. Aspect extérieur :

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix de matériaux.

Toutes les façades des constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux un suffisante parenté d'aspect. Ils devront en tout état de cause présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

En UDb, la coloration des bâtiments aura une valeur claire dominante ; et les façades latérales ou postérieures des constructions devront reprendre au moins une nature de matériaux utilisés sur les façades donnant sur la voie primaire.

L'emploi à nu de matériaux ordinairement destinés à être recouverts est interdit. Les maçonneries enduites seront de finition « gratté » ou « lissé ».

Les lieux de stockage, les bennes à ordures, etc., devront être protégées par des haies végétales ou des murs afin de les cacher depuis le domaine public.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis le domaine public.

L'utilisation de bardage métallique ne devra pas excéder 50% de la surface des façades principales, vues du domaine public.

En UDb, les autres matériaux autorisés d'aspect béton traité ou verre. Les surfaces vitrées ne devront pas être inférieures à 10% des façades principales.

#### 2.2.4. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sur les limites séparatives des lots, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf exigence fonctionnelle particulière. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur et devront favoriser la plantation de haies végétales. Les parties vides pourront recevoir un grillage de type rigide de couleur vert foncé.

Sur les façades principales donnant sur les voies publiques, la hauteur des clôtures est également limitée à 2 m. Ces clôtures seront constituées d'au moins 1 grillage de type rigide de couleur vert foncé. Ces clôtures pourront en outre comporter des parties pleines sur toute hauteur, destinées à supporter les portails et portes d'entrées ou l'enseigne de l'entreprise.

Les matériaux barbelés, les grillages non traités ou galvanisés, les éléments en béton préfabriqués sont interdites.

### UDa /UDb 2.3 Insertion paysagère et aménagements des abords

Les parties de terrain non construites qui ne seraient ni nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, ni au stockage, notamment les marges de reculement ou d'isolement doivent être plantées et végétalisées. Il sera alors imposé au moins 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> dans le secteur UDb.

L'aménagement de la zone doit s'appuyer sur les prescriptions rédigées dans la notice paysagère de la ZAC.

### UDa /UDb 2.4 Stationnements

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les places doivent être facilement accessibles et elles doivent permettre des manœuvres aisées. Les normes minimales d'une place de stationnement sont de 5 x 2,5 mètres.

Les possibilités de stationnement en sous-sol se confrontent au phénomène de nappe affleurante sur une grande partie du territoire. Ainsi, il convient de donner la priorité à l'évitement.

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

Il ne peut être exigé pour les logements aidés la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation, hors logements aidés, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

<b>NORMES MINIMALES PROPOSEES PAR LE PDUIF</b>
<b>FAVORISER LE STATIONNEMENT DES VELOS</b>
Habitat collectif* : 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ;
Bureaux* : 1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Activités, commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de SHON, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné. Pour les établissements scolaires, le nombre de places peut être modulé suivant le type d'établissement :
<ul style="list-style-type: none"> <li>- écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ;</li> <li>- collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ;</li> <li>- universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants.</li> </ul>

Normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés

Constructions à usage de bureaux

Conformément au PDUIF, une norme est instaurée pour les bureaux situés dans le périmètre de 500m de rayon autour des gares de Villabé et de Moulin Galant (RER D). Il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les immeubles neufs de bureaux (les zones UB et UD du PLU sont concernées).

Au-delà d'un rayon de 500 mètres des gares, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 2.4.1. Normes de stationnement des véhicules :

En UDa :

- Pour les constructions à usage d'activités en dehors de celles cités ci-dessous : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerces et services : 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place par chambre jusqu'à 100 unités et 0,5 pl/chambre supplémentaire
- Autres occupations du sol : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée. Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tels que les portes de transformation ou postes de détente gaz ne sont pas réglementés

En UDb :

- Pour les constructions à usage d'activités sauf bureaux : 1 place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Autres occupations du sol : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée. Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tels que les portes de transformation ou postes de détente gaz ne sont pas réglementés

#### 2.4.2. Modalités de calcul et de réalisation des aires de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

### III. Desserte ; équipements et réseaux

#### UDa /UDb 3.1 Accès et desserte par les voies publiques et privées

##### 3.1.1. Accès :

Dans les deux secteurs :

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation

##### 3.1.2. Voirie :

En UDa uniquement :

Deux types de voirie sont à prendre en compte : la voie primaire et les voies secondaires.

Les emprises minimales seront de :

- 7 m pour les voies primaires en double sens et 4 m en sens unique
- 6 m pour les voies secondaires en double sens et 3,5 m en sens unique

Dans les deux secteurs :

Les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage ainsi que collecte des ordures. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et à garantir un bon état de viabilité.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules. Toute voie destinée à devenir publique, devra comporter un dispositif d'éclairage public.

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tels que les postes de transformation et postes de détente gaz ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

## UDa /UDb 3.2 Desserte par les réseaux

### 3.2.1. Eau potable :

---

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 3.2.2. Assainissement :

---

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement communautaire, annexé au présent règlement.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales :

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

L'infiltration à la parcelle doit être réalisée, sauf impossibilité technique avérée et démontrée.

### 3.2.3. Réseaux divers, énergies et télécommunications :

---

Ces réseaux doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

# Zone UE / UEa

## Caractère de la zone

Cette zone UE est créée lors de l'élaboration du PLU en 2013 et intègre l'ensemble résidentiel constitué dans le cadre de la ZAC des Heurts. Cette dernière est aujourd'hui achevée : l'ensemble des parcelles sont bâties et les équipements sont réalisés.

Le secteur UE comprend des équipements publics, une zone résidentielle constituée de lots libres et de logements collectifs à vocation sociale.

Le secteur UEa inclue plus spécifiquement les zones résidentielles.

## I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### UE 1.1 Les destinations et vocations autorisées et interdites

●	INTERDITS
●	AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (voir 1.2)
●	AUTORISES sous conditions particulières (voir 1.2)

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UE	UEa
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	●	●
	<i>Exploitation forestière</i>	●	●
Habitat	<i>Logement</i>	●	●
	<i>Hébergement</i>	●	●
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	●	●
	<i>Restauration</i>	●	●
	<i>Commerce de gros</i>	●	●
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	●	●
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	●	●
	<i>Cinéma</i>	●	●

Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	●	●
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	●	●
	<i>Établissements d'enseignement</i>	●	●
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●	●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	●	●
	<i>Entrepôt</i>	●	●
	<i>Bureau</i>	●	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	●	●

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers et les aires de stockage à ciel ouvert.

## UE 1.2 Les autorisations sous conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UE1,

1.2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées

### 1.2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- les exhaussements et affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (ex : bassin de rétention, butte anti-bruit...);
- la reconstruction à l'identique de bâtiments dans le respect des dispositions générales.

## UE 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UE 2.1 Volumes et implantations des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

#### 2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

##### Définition et application :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Toute construction principale, ses annexes
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 20 cm du terrain naturel

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- En UE : 40% de la superficie des terrains
- En UEa : 50% de la superficie des terrains

##### Dispositions particulières :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
  - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
  - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée à l'article 2.1.3.

## 2.1.2. Règles d'implantation

Nota : Lorsque deux règles d'implantation sont applicables, la moins contraignante sera retenue.

### A – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait d'au moins 3 m de l'alignement des voies ou espaces publics existants ou à créer.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux voies bordant le périmètre du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### Dispositions particulières :

Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant se rapprocher davantage de l'alignement à l'exception d'une extension à l'alignement.

Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés en retrait sans minimum.

Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 151-19 du CU, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

### B – Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées seulement sur une limite séparative.

Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### Dispositions particulières :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne

comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Pour la sauvegarde d'un élément bâti identifié au titre de l'article L 151-19 du CU, il pourra être imposé une implantation différente, compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié, conformément aux dispositions des fiches patrimoine établies sur les éléments recensés au titre de l'article L 151-19 du CU.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher pourront être édifiés en limites séparatives ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits. Les abris de jardin ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.
- Lorsque les propriétaires de terrains contigus ont créé une servitude de cour commune ou de vue par acte authentique avant la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, les distances de retrait prévues ci-dessus se calculent non plus par rapport à la limite séparative mais par rapport à la limite opposée de l'espace grevé par la servitude. Cette disposition n'est pas valable pour les servitudes de cours communes créées après la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.
- Le long des rivières, rus et bras morts de l'Essonne, toute construction est interdite à moins de 5 m des berges.

#### C – Implantation des constructions sur une même propriété :

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 2,50 mètres.

Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrain issu du plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### Dispositions particulières :

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 du CU, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.

- Lorsqu'une servitude de cour commune ou de vue a été créée par acte authentique avant la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, les distances de retrait prévues dans la règle générale se calculent par rapport à la limite opposée de l'espace grevé par la servitude. Cette disposition n'est pas valable pour les servitudes de cours communes créées après la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

### 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

---

#### Bâtiments principaux :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage.

Annexes : Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, leur hauteur est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

#### Dispositions particulières :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif.
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages de distribution d'électricité ou de gaz, ils ne dépasseront 4 m de hauteur.

## UE 2.2 Insertion urbaine architecturale et environnementale des constructions

### 2.2.1. Généralités :

---

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

### 2.2.2. Toitures :

---

En zone UE :

Pour les toitures à pente, elles seront comprises entre 30 et 45° pour les constructions à usage d'habitation. Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, tuile mécanique, ardoise, produits verriers, bois, zinc.

Les extensions liées à l'habitation (véranda, sas d'entrée, abri de jardin...) pourront avoir une pente de toit différente.

Sont déconseillés les tôles galvanisées, les éléments métalliques non peints, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les toitures terrasses : Elles sont autorisées sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif et devront respecter les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur.

Elles peuvent également être végétalisées.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

En zone UEa :

Les toitures seront composées d'éléments à deux pans minimum. Les toitures terrasses sont interdites.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures à pente seront recouvertes de tuiles mécaniques de coloris rouge ou brun ancien.

Les matériaux présentant un des aspects suivants sont interdits : tuile plate, ardoise, produits verriers, bois, zinc.

Sont également interdits les tôles galvanisées, les éléments métalliques non peints, les plaques ondulées métalliques ou en PVC et les shingles sur toutes les constructions à l'exception des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de remplacement total ou partiel d'une toiture d'une construction existante, les mêmes matériaux que ceux d'origine seront utilisés.

Les ouvertures sur toitures seront sous forme de châssis de toit qui devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant dans la mesure du possible sur les baies des étages inférieurs. Leur nombre sera limité et ne dépassera pas une unité pour 5 mètres linéaires de toiture. '

Les ouvertures sur toiture sous forme de lucarnes, chiens assis sont interdits.

### 2.2.3. Matériaux et couleurs :

---

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses. ) est interdit.

En zone UEa :

Les menuiseries, huisseries, boiseries extérieures et volets et façades seront de la couleur d'origine définie pour chaque construction ou à défaut des constructions avoisinantes et respectant l'harmonie d'ensemble.

Il en est de même pour les portes de garage dont la teinte dominante est le beige clair ou moyen.

Les volets battants existants et visibles ne peuvent être su primés (Les volets roulants sont autorisés sous réserve qu'ils restent masqués par les volets battants).

En cas de remplacement d'une partie extérieure d'une construction existante (portes, fenêtres, volets), la forme de la partie de la construction remplacée doit être identique à celle existant précédemment. Les façades des constructions seront revêtues d'un enduit extérieur finition « écrasée » « gratté » ou « projeté ».

Les bardages de tôle ou bac acier en façade sont interdits.

## 2.2.4. Clôtures :

En zone UE :

Sur l'emprise du secteur des coteaux d'Ambreville (passage diadème, passage électra, passage Gemma, du 11 et 14 rue Andromède jusqu'au 42 rue Andromède...), les haies végétales ne dépassent pas 1,80m.

- en façade de rue : grillage métallique vert de 0,80 m de hauteur maximale, doublé de haies.
- en limite séparative : grillage métallique vert de 1,60 m de hauteur maximale, une base en maçonnerie de 0.20 m est tolérée ; ces clôtures sont doublées de haies végétales.
- Les portails sont interdits, les portillons autorisés seront de couleur blanche et d'une hauteur maximale de 1 m.

En zone UEa :

Concernant les parties communes à usage privatif situées devant les constructions en limite de voie publique, toute clôture, portillon, portail sont interdits., sauf haie végétale de 80 cm.

### 1 - Entre les maisons et l'espace public :

- Séparation devant les maisons (au niveau des terrains mis en jouissance par l'ASGL) aux résidents) et l'espace public :
  - Aucune fermeture en bordure de trottoir. Seule une haie végétale sera autorisée d'une hauteur maximale de 80 cm afin de permettre la visibilité pour sortir du garage avec un véhicule.
  - Un portillon peut être autorisé, uniquement pour accéder au jardin.
- Séparation des jardins et l'espace public sur le côté des maisons :
  - Entre les jardins et la rue ou les passages publics l'installation d'un grillage de 1.20 m ou de 1.60 m doublé de la plantation d'une nouvelle haie végétale doit être la priorité afin de garantir l'harmonie du lotissement.
    - Cependant en raison des délais de pousse des végétaux et afin de garantir la sécurité des jardins, est autorisés l'édification d'un muret de 1.20 m maximum qui devra reprendre à l'identique l'aspect visuel de la construction existante (couleur, enduit/crépis). Le muret peut être doublé de végétaux plantés à l'intérieur du jardin ou surmonté par des éléments horizontaux ou verticaux ajourés (la couleur sera défini par le cahier des charge). L'ensemble ne doit pas dépasser 1.80 m et être en corrélation avec la hauteur de la haie de la maison voisine afin d'éviter les effets de « dents de scie » d'une propriété à l'autre.
    - Sont aussi autorisés l'implantation de panneaux rigides en « composite » de couleur grise d'une hauteur maximale de 1.80 m.

S'agissant des matériaux, sont interdits les tôles ondulées, canis, bâches, brises vues, haies artificielles, les palissades en bois...

### 2 - Les séparations entre les jardins non visibles de la rue :

Seuls sont autorisées l'installation :

- d'un grillage d'une hauteur de 1.20 m avec l'implantation d'une haie végétale de chaque côté ne dépassant pas 1.80 m de hauteur.
- les palissades en bois ou en composite avec l'implantation d'une haie végétale de chaque côté ne dépassant pas 1.80 m de hauteur.

### 2.2.5. Dispositions en faveur du développement durable

---

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

En effet, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra bénéficier d'adaptations aux règles des articles 2.2.1 à 2.2.4.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade côté jardin sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les pompes à chaleur et climatiseurs seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

## UE 2.3 Insertion paysagère et aménagements des abords

### 2.3.1. Espaces boisés classés.

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 113-1, et L 113-2 du Code de l'urbanisme.

### 2.3.2. Traitement des plantations existantes.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

### 2.3.3. Espaces libres

Il sera conservé au moins 40 % d'espaces libres.

Les espaces libres (hors evergreen) sont des espaces de pleine terre, permettant la libre infiltration des eaux vers la nappe phréatique, dénués sous leur surface de tout obstacle construit ou aménagé bloquant ladite infiltration. Les espaces de pleine terre ne comprennent aucun ouvrage sous le niveau du sol.

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

Les terrains indiqués au document graphique doivent être plantés et paysagés avec des essences et sujets de composition variée respectant l'identité paysagère du lieu.

## UE 2.4 Stationnements

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les places doivent être facilement accessibles et elles doivent permettre des manœuvres aisées. Les normes minimales d'une place de stationnement sont de 5 x 2,5 mètres.

Les possibilités de stationnement en sous-sol se confrontent au phénomène de nappe affleurante sur une grande partie du territoire. Ainsi, il convient de donner la priorité à l'évitement.

### 2.4.1. Normes de stationnement des véhicules :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure à 40m<sup>2</sup>.
- Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher comprise entre 40m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> inclus.
- Au moins 3 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 100m<sup>2</sup>.

1 place visiteur par multiple de 5 logements, arrondi au nombre supérieur.

- Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 place par logement.

Lorsque les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il est exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement

Autres occupations du sol : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

#### 2.4.2. Normes de stationnement pour les deux-roues :

---

Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles.

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné

#### 2.4.3. Modalités de calcul et de réalisation des aires de stationnement

---

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L 151-30 du code de l'urbanisme.

## III- Équipement et réseaux

### UE 3.1 Accès et desserte par les voies publiques et privées

#### 3.1.1. Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

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.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès aménagés pour les circulations douces (piétons et cycles). Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

#### 3.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les cheminements piétons existants, indiqués au document graphique, devront être protégés.

### UE 3.2 Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 3.2.2. Assainissement :

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement communautaire, annexé au présent règlement.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales :

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

L'infiltration à la parcelle doit être réalisée, sauf impossibilité technique avérée et démontrée.

### 3.2.3. Réseaux divers, énergies et télécommunications :

---

Ces réseaux doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

















# Zone UV

## Caractère de la zone

Cette zone correspond aux emprises ferroviaires et autoroutières sur le territoire communal.

### I. Affectation des sols et destination des constructions

#### UV 1.1 Les destinations et vocations autorisées et interdites

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UV
	INTERDITS	
	AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (voir 1.2)	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	
	<i>Exploitation forestière</i>	
Habitat	<i>Logement</i>	
	<i>Hébergement</i>	
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Établissements d'enseignement</i>	
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	

	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	●
	<i>Entrepôt</i>	●
	<i>Bureau</i>	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	●

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers et les aires de stockage à ciel ouvert.

## UV 1.2 Les autorisations sous conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UV1,

1.2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux ».

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

## UV 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## II. Caractéristiques urbaines architecturales, paysagères et environnementales

### UV 2.1 Volumes et implantations des constructions

#### 2.1.1. Emprise au sol

---

Non réglementée.

#### 2.1.2. Implantation des constructions

---

##### A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou installations devront s'implanter à 5 m au moins de l'alignement.

##### EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### B - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des limites de propriété.

##### EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### C - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### 2.1.3. Hauteur maximale

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres. La hauteur des antennes ou poteaux nécessaires au bon fonctionnement des activités et services ferroviaires n'est pas réglementée.

Pour les aménagements ou les extensions des bâtiments existants, il ne sera pas tenu compte de cette règle, dès lors que l'extension ou l'aménagement présentent une homogénéité architecturale avec le bâti existant.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements techniques d'intérêt collectif.

## UV 2.2 Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

## UV 2.3 Insertion paysagère et aménagements des abords

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 80 m<sup>2</sup> de terrain et devront privilégier les revêtements drainants.

## UV 2.4 Stationnements

Afin d'assurer, en dehors de voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

- Une réserve de terrain nécessaire au stationnement.
- La réalisation des stationnements sur tout ou partie de cette réserve s'effectuera en fonction de l'évolution des besoins.

### III. Desserte ; équipements et réseaux

#### UV 3.1 Accès et desserte par les voies publiques et privées

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### UV 3.2 Desserte par les réseaux

Non réglementé.

# Titre 3 :

## Dispositions applicables aux zones à urbaniser

# Zone AUB

## Caractère des zones

Une zone AUB d'environ 1,75 ha est créée le long de l'avenue de la Vieille Côte, sur le site des Coudras.

Elle s'inscrit dans la continuité des espaces urbanisés récemment sous forme d'ensembles collectifs.

Elle est destinée à accueillir, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, un programme à vocation résidentielle, cadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du PLU).

## I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### AUB 1.1 Les destinations et vocations autorisées et interdites

		ZONES ET SECTEURS DE ZONES	AUB
●	INTERDITS		
●	AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (voir 1.2)		
●	AUTORISES sous conditions particulières (voir 1.2)		
Exploitation agricole et forestière		<i>Exploitation agricole</i>	●
		<i>Exploitation forestière</i>	●
Habitat		<i>Logement</i>	●
		<i>Hébergement</i>	●
Commerce et activité de service		<i>Artisanat et commerce de détail</i>	●
		<i>Restauration</i>	●
		<i>Commerce de gros</i>	●
		<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	●
		<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics		<i>Cinéma</i>	●
		<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	●
		<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	●

	<i>Établissements d'enseignement</i>	●
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	●
	<i>Entrepôt</i>	●
	<i>Bureau</i>	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	●

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers et les aires de stockage à ciel ouvert.

## AUB 1.2 Les autorisations sous conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article AUB1, sous réserve que l'aménagement d'ensemble de la zone soit conforme aux Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièces n°3 du PLU.

Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux ».

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

## AUB 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

L'aménagement de la zone devra être conforme avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièces n°3 du PLU.

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### AUB 2.1 Volumes et implantations des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

#### 2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

##### Définition et application :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Toute construction principale, ses annexes
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 20 cm du terrain naturel

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie des terrains.

##### Dispositions particulières :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
  - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
  - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée à l'article 2.1.3.

#### 2.1.2. Règles d'implantation

Nota : Lorsque deux règles d'implantation sont applicables, la moins contraignante sera retenue.

##### A – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux voies bordant le périmètre du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

##### Dispositions particulières :

Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant se rapprocher davantage de l'alignement à l'exception d'une extension à l'alignement.

Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés en retrait sans minimum.

Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 151-19 du CU, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

#### B – Implantation par rapport aux limites séparatives :

**Les constructions doivent être implantées seulement sur une limite séparative.**

Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres, s'il n'existe pas de vues en façades et au moins 4 m s'il existe des vues.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### Dispositions particulières :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Pour la sauvegarde d'un élément bâti identifié au titre de l'article L 151-19 du CU, il pourra être imposé une implantation différente, compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié, conformément aux dispositions des fiches patrimoine établies sur les éléments recensés au titre de l'article L 151-19 du CU.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher pourront être édifiés en limites séparatives ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits.
- Lorsque les propriétaires de terrains contigus ont créé une servitude de cour commune ou de vue par acte authentique avant la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, les distances de retrait prévues ci-dessus se calculent non plus par rapport à la limite séparative mais par rapport à la limite opposée de l'espace grevé par la servitude. Cette disposition n'est pas valable pour les servitudes de cours communes créées après la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.
- Le long des rivières, rus et bras morts de l'Essonne, toute construction est interdite à moins de 5 m des berges.

### C – Implantation des constructions sur une même propriété :

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 2,50 mètres.

Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrain issu du plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### Dispositions particulières :

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 du CU, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.
- Lorsqu'une servitude de cour commune ou de vue a été créée par acte authentique avant la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, les distances de retrait prévues dans la règle générale se calculent par rapport à la limite opposée de l'espace grevé par la servitude. Cette disposition n'est pas valable pour les servitudes de cours communes créées après la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.
- 

### 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

#### Bâtiments principaux :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage pour les logements individuels et 14 m pour les logements collectifs.

Annexes : Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, leur hauteur est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

#### Dispositions particulières :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif.
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages de distribution d'électricité ou de gaz, ils ne dépasseront 4 m de hauteur.

## AUB 2.2 Insertion urbaine architecturale et environnementale des constructions

### 2.2.1. Généralités :

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. Par ailleurs, le Règlement Local de Publicité, annexé au PLU, doit être respecté.

### 2.2.2. Toitures :

Pour les toitures à pente :

Elles sont comprises entre 30 et 45° pour les constructions à usage d'habitation. Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, tuile mécanique, ardoise, produits verriers, bois, zinc. Les toitures avec attiques sont interdites.

Les extensions liées à l'habitation (véranda, sas d'entrée, abri de jardin...) peuvent avoir une pente de toit différente.

Sont interdits les tôles galvanisées, les éléments métalliques non peints, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les toitures terrasses :

Elles sont autorisées sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif et devront respecter les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur.

Elles peuvent également être végétalisées. Elles font alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

### 2.2.3. Matériaux et couleurs :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses. ) est interdit.

### 2.2.4. Clôtures :

En bordure de voie, les clôtures seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits, surmonté d'éléments ajourés ou à claire-voie de type grille, grillage, treillage, ou éléments

horizontaux et verticaux. L'ensemble ne pourra pas dépasser 1,80 m. L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère ou assimilés est interdit.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune, notamment lorsqu'elles ne sont pas en bordure de voies.

### 2.2.5. Dispositions en faveur du développement durable

---

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

En effet, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra bénéficier d'adaptations aux règles des articles 2.2.1 à 2.2.4.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les pompes à chaleur et climatiseurs seront installés de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

## AUB 2.3 Insertion paysagère et aménagements des abords

### 2.3.1. Espaces boisés classés.

---

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 113-1, et L 113-2 du Code de l'urbanisme.

### 2.3.2. Traitement des plantations existantes.

---

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

### 2.3.3. Espaces libres

Il sera conservé au moins 40 % d'espaces libres (hors evergreen).

Les espaces libres sont des espaces de pleine terre, permettant la libre infiltration des eaux vers la nappe phréatique, dénués sous leur surface de tout obstacle construit ou aménagé bloquant ladite infiltration. Les espaces de pleine terre ne comprennent aucun ouvrage sous le niveau du sol.

## AUB 2.4 Stationnements

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les places doivent être facilement accessibles et elles doivent permettre des manœuvres aisées. Les normes minimales d'une place de stationnement sont de 5 x 2,5 mètres.

### 2.4.1. Normes de stationnement des véhicules :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure à 40m<sup>2</sup>.
- Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher comprise entre 40m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> inclus.
- Au moins 3 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 100m<sup>2</sup>.

1 place visiteur par multiple de 5 logements, arrondi au nombre supérieur.

- Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 place par logement.

Lorsque les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il est exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement

Pour les établissements commerciaux ou artisanaux :

Dans le cas de locaux commerciaux au moins égale à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente.

Dans le cas de locaux d'une superficie de moins de 150 m<sup>2</sup> ou de changements d'affectation de locaux en rez-de-chaussée de bâtiments existants : non réglementé

Autres occupations du sol : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

### 2.4.2. Normes de stationnement pour les deux-roues :

Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles.

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.

Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné

#### 2.4.3. Modalités de calcul et de réalisation des aires de stationnement

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L 151-30 du code de l'urbanisme.

### III- Équipement et réseaux

#### AUB 3.1 Accès et desserte par les voies publiques et privées

##### 3.1.1. Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

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.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès aménagés pour les circulations douces (piétons et cycles). Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

### 3.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une emprise minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les cheminements piétons existants, indiqués au document graphique, devront être protégés.

## AUB 3.2 Desserte par les réseaux

### 3.2.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 3.2.2. Assainissement :

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement communautaire, annexé au présent règlement.

#### • Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### • Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. L'infiltration à la parcelle doit être réalisée, sauf impossibilité technique avérée et démontrée.

### 3.2.3. Réseaux divers, énergies et télécommunications :

Ces réseaux doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

## Titre 4 :

# Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles


















# Zone A

## Caractère des zones

La zone A regroupe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone. L'objectif du règlement est de maintenir et de favoriser l'exercice et le développement de l'activité agricole.

### I. Affectation des sols et destination des constructions

#### A 1.1 Les destinations et vocations autorisées et interdites

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		A
	INTERDITS	
	AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (voir 1.2)	
	AUTORISES sous conditions particulières (voir 1.2)	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	
	<i>Exploitation forestière</i>	
Habitat	<i>Logement</i>	
	<i>Hébergement</i>	
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Cinéma</i>	
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Établissements d'enseignement</i>	
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	

	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	●
	<i>Entrepôt</i>	●
	<i>Bureau</i>	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	●

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers et les aires de stockage à ciel ouvert.

## A 1.2 Les autorisations sous conditions particulières

Sont autorisées sous les conditions suivantes :

- A condition qu'elles correspondent à une exploitation de 2 SMA (Surface Minimum d'Assujettissement) minimum, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être :
  - directement liées à l'utilisation, la surveillance et le fonctionnement des installations agricoles,
  - d'être situées à proximité des bâtiments agricoles
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales.
- La construction de bâtiments agricoles, dans la lisière des massifs forestiers de plus de 100 hectares.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de transport d'électricité. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes.
- Les antennes relais à la condition de s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement.
- Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.
- Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 151-19 du CU  
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 151-19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter au cahier de recommandations architecturales figurant en annexe du règlement.

## A 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## II. Caractéristiques urbaines architecturales, paysagères et environnementales

### A 2.1 Volumes et implantations des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

#### 2.1.1. Emprise au sol

Les constructions nouvelles à usage d'habitation directement liées à l'utilisation, la surveillance et le fonctionnement des installations agricoles ne pourront excéder 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLU, sera effectuée dans la limite de 20% d'augmentation de la surface de plancher avec un maximum de 50m<sup>2</sup> supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compte de la date d'approbation du présent PLU.

### 2.1.2. Implantation des constructions

---

Toutes les constructions nouvelles admises devront être implantées à au moins 5,00 mètres de l'axe de la voie.

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliqueront les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales, sous réserve de respecter l'implantation du bâtiment détruit

### 2.1.3. Hauteur maximale

---

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 12 m au faitage, cheminée et superstructures non comprises.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, notamment les ouvrages de transport et de distribution d'électricité. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## A 2.2 Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

### 2.2.1. Façades

---

L'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche; sont interdits les couleurs vives.

### 2.2.2. Matériaux des couvertures :

---

Les matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle des façades telle que décrite ci-dessus.

### 2.2.3. Clôtures

---

À l'exception des clôtures agricoles, les seules clôtures admises sont celles nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ; elles seront constituées de haies taillées de 2 m de hauteur maximum composées des essences définies à l'article 13, doublées ou non de grillage ou treillage métallique de teinte sombre (noir, vert foncé...) de 1,6 m de hauteur maximum ; les planches de ciment sont interdites.

### 2.2.4. Les éléments bâtis à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

---

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

Ils devront notamment tenir compte des dispositions du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

### 2.2.5. Dispositions en faveur du développement durable

---

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

En effet, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra bénéficier d'adaptations aux règles des articles 2.2.1 à 2.2.4.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les pompes à chaleur et climatiseurs seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

## A 2.3 Insertion paysagère et aménagements des abords

L'arrachage partiel ou total d'éléments plantés remarquables pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

## A 2.4 Stationnements

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique. Les stationnements devront être réalisés en matériaux perméables.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, le nombre minimal de places de stationnement sera de 2 places.

Les possibilités de stationnement en sous-sol se confrontent au phénomène de nappe affleurante sur une grande partie du territoire. Ainsi, il convient de donner la priorité à l'évitement.

## III. Desserte ; équipements et réseaux

### A 3.1 Accès et desserte par les voies publiques et privées

#### 3.1.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.1.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver. Les accès nouveaux sur

les routes départementales sont interdits sauf pour les activités liées aux activités agricoles ou aux activités liées à la route, en accord avec le service gestionnaire de la voirie.

## A 3.2 Desserte par les réseaux

### 3.2.1. Eau potable

---

Toute construction à usage doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

### 3.2.2. Assainissement et eaux usées

---

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement communautaire, annexé au présent règlement.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales :

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

### 3.2.3. Réseaux divers, énergies et télécommunications

---

Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les branchements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

# Zone N / N\* / N\*\*

## Caractère des zones

Les zones naturelles sont constituées par des espaces naturels et forestiers à vocation paysagère, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent.

Les zones naturelles se composent de trois zones :

- les zones N qui regroupent les espaces naturels non bâtis, les espaces boisés, les prairies et les espaces verts qui ont un intérêt à être préservés à ce titre ; il s'agit de préserver ces espaces naturels, en y intégrant la possibilité de réalisation d'ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie de taille modeste insérée dans leur environnement naturel.
- les zones N\* qui regroupent des ensembles bâtis isolés, dans les espaces verts et/ou boisés. Il s'agit de reconnaître ces ensembles bâtis de longue date, et de permettre leur évolution limitée dans le respect de leur environnement paysager et naturel.
- une zone N\*\*, accueille quelques constructions existantes et permet une constructibilité limitée à proximité du secteur bâti sur la commune de Lisses.

## I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### N 1.1 Les destinations et vocations autorisées et interdites

		●	●	●
		INTERDITS	AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (voir 1.2)	AUTORISES sous conditions particulières (voir 1.2)
ZONES ET SECTEURS DE ZONES		N	N*	N**
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	●	●	●
	<i>Exploitation forestière</i>	●	●	●
Habitat	<i>Logement</i>	●	●	●
	<i>Hébergement</i>	●	●	●
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	●	●	●
	<i>Restauration</i>	●	●	●

	<i>Commerce de gros</i>	●	●	●
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	●	●	●
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	●	●	●
	<i>Cinéma</i>	●	●	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	●	●	●
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	●	●	●
	<i>Établissements d'enseignement</i>	●	●	●
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●	●	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●	●	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●	●	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●	●	●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	●	●	●
	<i>Entrepôt</i>	●	●	●
	<i>Bureau</i>	●	●	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	●	●	●

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers et les aires de stockage à ciel ouvert.

## N 1.2 Les autorisations sous conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article N1.1.

1.2.1 Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 151-19 du CU

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 151-19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter au cahier de recommandations architecturales figurant en annexe du règlement.

Zones concernées par le PPRI

Les constructions ou occupations des sols devront respecter les dispositions du PPRI de l'Essonne.

Protection des lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares

Elles sont repérées aux documents graphiques lorsqu'il s'agit de massifs forestiers de plus de 100 hectares : une bande de 50 m de largeur est inconstructible.

En bordure des massifs forestiers, la limite n'aura pas de clôture ou un grillage métallique ou une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.). Elle devra ménager suffisamment de perméabilités pour la petite faune.

Une bande de 3m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Elle sera plantée préférentiellement d'arbustes et de buissons formant un ourlet arbustif.

L'installation de tas de bois, de murets de pierres non scellées et autres petits éléments favorables à la biodiversité sont encouragés à proximité de cette limite.

#### 1.2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

---

En zone N :

- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles correspondent à une exploitation de 2 SMA (Surface Minimum d'Assujettissement) minimum.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les installations classées si elles sont liées à l'activité agricole ou forestière.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales.
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Les antennes relais à la condition de s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement.
- La réalisation d'ouvrages hydrauliques permettant notamment la gestion et l'entretien des cours d'eau, la régulation des débits, la création des zones d'expansion de crue dans la mesure où elle est assurée par une maîtrise d'ouvrage publique.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de transport d'électricité. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes.

#### En zones N\*

En complément des autorisations énoncées pour la zone N, sont tolérées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et paysager de la zone :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 20 % d'augmentation de la surface de plancher avec un maximum de 30 m<sup>2</sup> supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
- Les annexes qui ne peuvent excéder 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- L'aménagement des volumes de constructions existantes.
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

#### En zones N\*\*

Sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et paysager de la zone :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 20 % d'augmentation de la surface de plancher avec un maximum de 30 m<sup>2</sup> supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
- La construction nouvelle de bâtiment à usage d'habitation dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### N 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### N 2.1 Volumes et implantations des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

### 2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

---

#### En zones N

Les constructions nouvelles à usage d'habitation directement liées à l'utilisation, la surveillance et le fonctionnement des installations agricoles et/ou forestières ne pourront excéder 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L. U., sera effectuée dans la limite de 20 % d'augmentation de la surface de plancher avec un maximum de 30 m<sup>2</sup> supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

#### En zones N\*

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U., sera limitée à 20 % d'augmentation de la surface de plancher, avec un maximum de 30 m<sup>2</sup> supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

Les annexes ne pourront excéder 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### En zones N\*\*

La construction nouvelle de bâtiment à usage d'habitation dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U., sera limitée à 20 % d'augmentation de la surface de plancher, avec un maximum de 30 m<sup>2</sup> supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

Les annexes ne pourront excéder 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### 2.1.3. Règles d'implantation

---

#### A – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 10 mètres.

#### B – Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

#### C – Implantation des constructions sur une même propriété :

Dans la zone N : Non réglementé

Dans les zones N\*, N\*\* : Si elles ne sont pas contiguës, les constructions ou extensions admises devront être séparées les unes des autres, d'au moins 4,00 mètres.

#### Dispositions particulières :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

- Dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales, sous réserve de respecter l'implantation du bâtiment détruit
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

#### 2.1.4. Hauteur maximale des constructions

---

##### Bâtiments principaux :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage.

Annexes : Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, leur hauteur est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

##### Dispositions particulières :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif.
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages de transport et de distribution d'électricité.

## N 2.2 Insertion urbaine architecturale et environnementale des constructions

### 2.2.1. Généralités :

---

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture régionale.

L'aspect des constructions sera particulièrement soigné compte tenu du caractère sensible.

### 2.2.2. Toitures :

---

#### Pour les toitures à pente :

Elles sont comprises entre 30 et 45° pour les constructions à usage d'habitation. Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, tuile mécanique, ardoise, produits verriers, bois, zinc. Les toitures avec attiques sont interdites.

Les extensions liées à l'habitation (véranda, sas d'entrée, abri de jardin...) peuvent avoir une pente de toit différente.

Sont interdits les tôles galvanisées, les éléments métalliques non peints, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les toitures terrasses :

Elles sont autorisées sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif et devront respecter les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur.

Elles peuvent également être végétalisées. Elles font alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

### 2.2.3. Matériaux et couleurs :

---

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses. ) est interdit.

### 2.2.4. Clôtures :

---

Les murs en pierre existants doivent être conservés et remis en état. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

### 2.2.5. Les éléments bâtis à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

---

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

Ils devront notamment tenir compte des dispositions du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

### 2.2.6. Dispositions en faveur du développement durable

---

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

En effet, sous réserve de mesures de conception techniques, architecturales ou paysagères assurant leur bonne insertion dans l'environnement urbain, la réalisation d'aménagements ou de constructions répondant à ces objectifs pourra bénéficier d'adaptations aux règles des articles 2.2.1 à 2.2.4.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement

urbain.

Les pompes à chaleur et climatiseurs seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

## N 2.3 Insertion paysagère et aménagements des abords

### 2.3.1. Espaces boisés classés.

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'urbanisme.

### 2.3.2. Traitement des plantations existantes.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres de haute tige ou de végétaux similaires présentant le même type de développement à terme.

## N 2.4 Stationnements

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique. Les stationnements devront être réalisés en matériaux perméables.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, le nombre minimal de places de stationnement sera de 2 places.

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

Les possibilités de stationnement en sous-sol se confrontent au phénomène de nappe affleurante sur une grande partie du territoire. Ainsi, il convient de donner la priorité à l'évitement.

Il ne peut être exigé pour les logements aidés la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation, hors logements aidés, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

<b>NORMES MINIMALES PROPOSEES PAR LE PDUIF</b>
<b>FAVORISER LE STATIONNEMENT DES VELOS</b>
Habitat collectif* : 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ;
Bureaux* : 1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Activités, commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de SHON, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves, il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné. Pour les établissements scolaires, le nombre de places peut être modulé suivant le type d'établissement :
<ul style="list-style-type: none"> <li>- écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ;</li> <li>- collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ;</li> <li>- universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants.</li> </ul>

Normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés

Constructions à usage de bureaux

Conformément au PDUIF, une norme est instaurée pour les bureaux situés dans le périmètre de 500m de rayon autour des gares de Villabé et de Moulin Galant (RER D). Il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les immeubles neufs de bureaux (les zones UB et UD du PLU sont concernées).

Au-delà d'un rayon de 500 mètres des gares, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 2.4.1. Normes de stationnement des véhicules :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Toute extension de constructions légalement édifiées ne pourra générer au plus qu'une place de stationnement supplémentaire.

Pour les établissements commerciaux ou artisanaux :

Dans le cas de locaux commerciaux au moins égale à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente.

Dans le cas de locaux d'une superficie de moins de 150 m<sup>2</sup> ou de changements d'affectation de locaux en rez-de-chaussée de bâtiments existants : non réglementé

Autres occupations du sol : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

#### 2.4.2. Modalités de calcul et de réalisation des aires de stationnement

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L 151-30 du code de l'urbanisme.

## III- Équipement et réseaux

### N 3.1 Accès et desserte par les voies publiques et privées

#### 3.1.1. Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

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.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès aménagés pour les circulations douces (piétons et cycles). Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

#### 3.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une emprise minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les cheminements piétons existants, indiqués au document graphique, devront être protégés.

## N3.2 Desserte par les réseaux

### 3.2.1. Eau potable :

---

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 3.2.2. Assainissement :

---

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement communautaire, annexé au présent règlement.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales :

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

L'infiltration à la parcelle doit être réalisée, sauf impossibilité technique avérée et démontrée.

### 3.2.3. Réseaux divers, énergies et télécommunications :

---

Ces réseaux doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Annexe :

Lexique

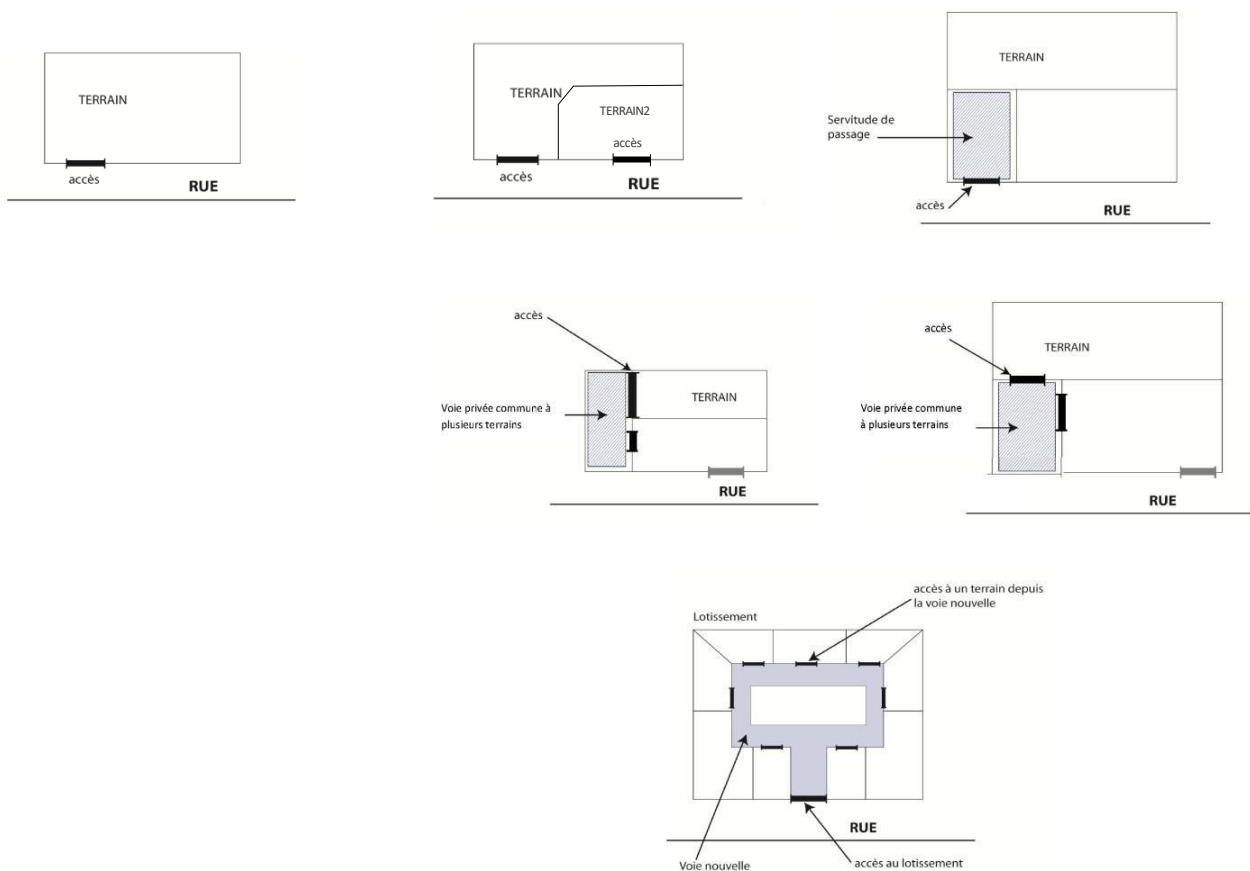
Abris de jardin : Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

**Accès :** L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation générale, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.

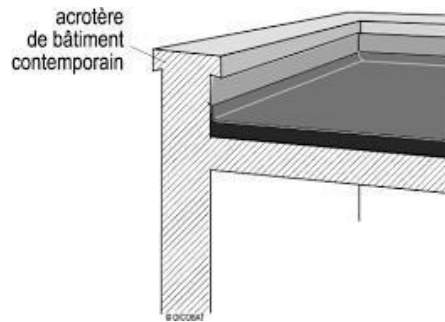
Par un arrêt du 7 octobre 2015, le Conseil d'Etat a rappelé qu'il convient, dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, de distinguer entre l'accès au terrain et la desserte de celui-ci par une voie publique ou ouverte à la circulation publique, ces deux notions pouvant être toutes deux concernées par les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme prévoit en général que le terrain d'assiette de la construction (c'est à dire la parcelle sur laquelle a été accordée une autorisation d'urbanisme, par exemple un permis de construire) soit desservie par une voie publique ou une voie ouverte à la circulation publique : c'est la desserte.

Mais, afin de pouvoir accéder à cette voie de desserte, le terrain doit y être raccordé, soit qu'il débouche directement dessus, soit qu'il y soit relié par une voie privée, éventuellement grevée d'une servitude de passage au bénéfice du propriétaire de la parcelle d'assiette : c'est l'accès.



**Acrotère** : élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

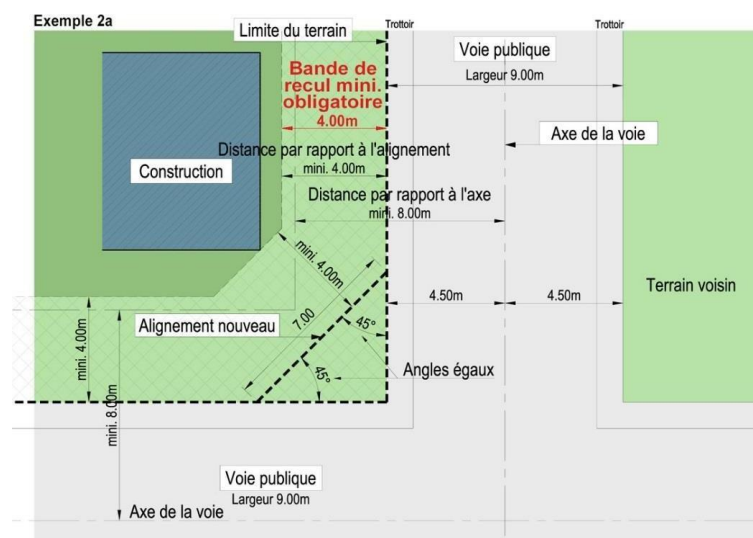


Affouillement de sol :

- Creusement ou excavation de sol.
- Creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

Alignement par rapport aux voies : Il s'agit de la limite entre le domaine public et la propriété privée. En clair, l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie définie par :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement.



**Annexe (définition lexicque national)** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Aire de retournement : Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules au quotidien et facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens, réalisée sous forme de placette circulaire, en T ou en Y de retournement.

Axe de la voie : C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Baie : C'est l'ouverture, dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres.

Toutefois, une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

Bardage : Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Changement de destination : il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment passe d'une des neuf catégories de destination (R123.9 du CU) à une autre de ces destinations.

Châssis de toit : Châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé.

Chaussée : La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

Chien assis : Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Clôture : Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

Coefficient d'emprise au sol (CES) : Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

Comble : Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

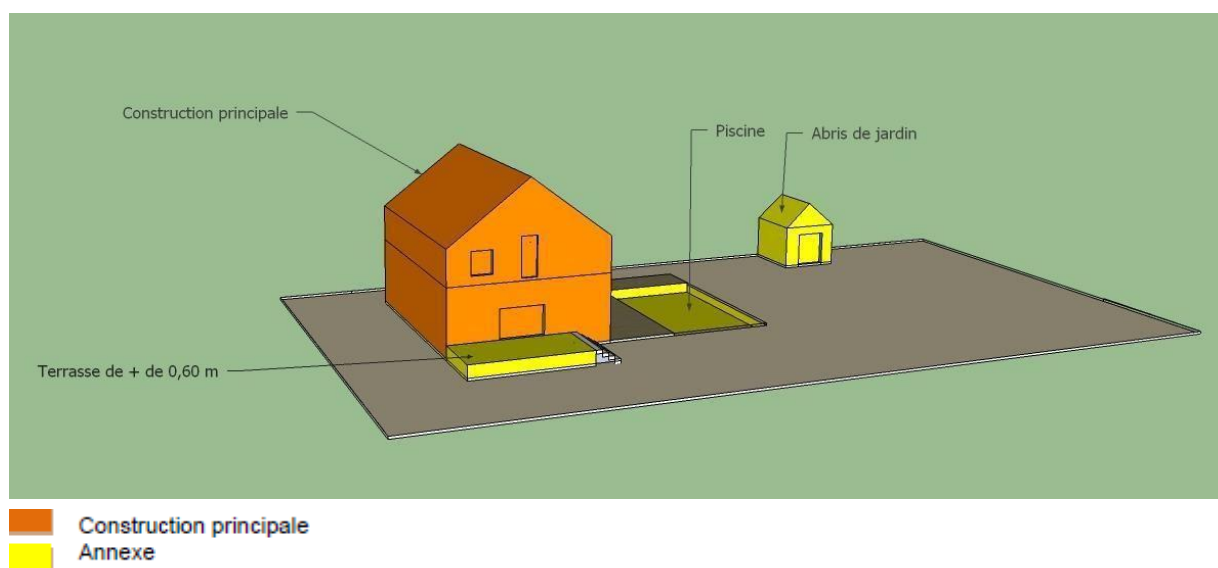
La destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- \_ équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- \_ ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- \_ ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Construction principale :

Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des bâtiments non contiguës et non destinés à l'habitation tels que garage, abris de jardin, mais aussi les terrasses situées à plus de 0.6 m du terrain naturel ou les piscines.

Le schéma joint montre la distinction entre construction principale et les autres éléments.



**Construction existante :** Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Cour :** Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

**Dégagements :** Sont considérées comme dégagements, les surfaces perméables ou pouvant stocker de l'eau, qui ne sont ni constitutives de bâtiment ni d'espaces verts de pleine terre, telles que les surfaces traitées en calcaire, sable, revêtements poreux, etc., evergreen, caillebottis, bassins, piscines, et réservoirs d'eau pluviale, etc.

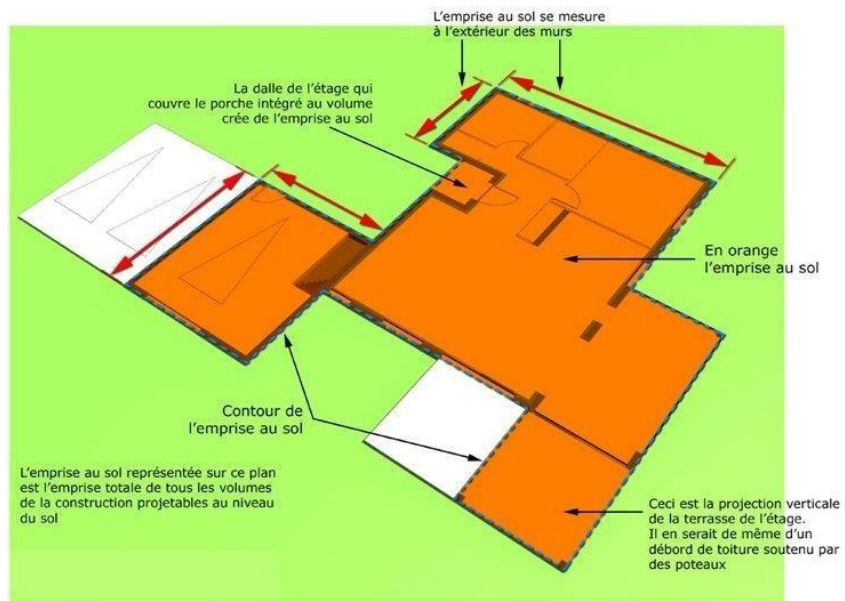
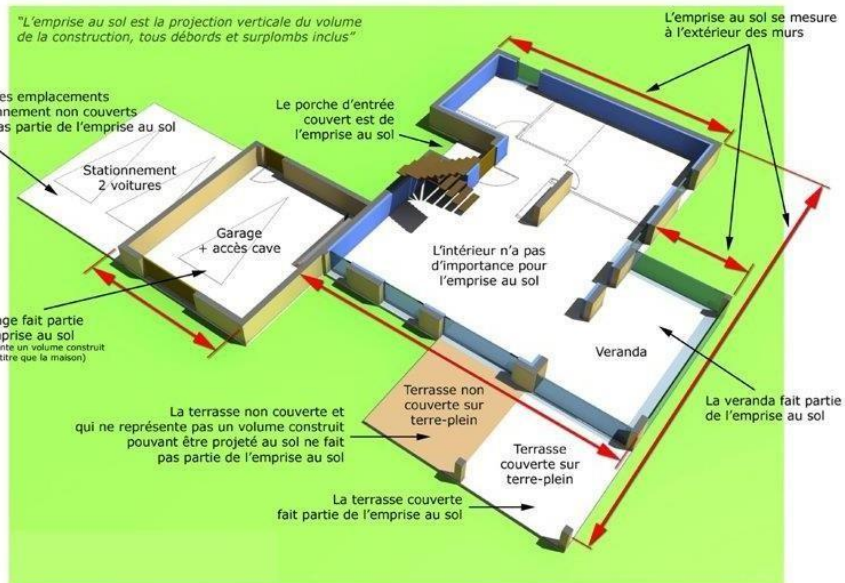
**Egout du toit :** Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emplacement Réserve (ER) : Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquiescer leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Cote NGF : mesure des hauteurs dont la référence est donnée par l'IGN.

Emprise au sol (définition lexicque national) : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### L'emprise au sol à partir d'un exemple



Source : moinsde170.com

Emprises publiques : Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes, cours d'eau domaniaux, les canaux, etc.

Espace Boisé Classé (E.B.C.) : Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

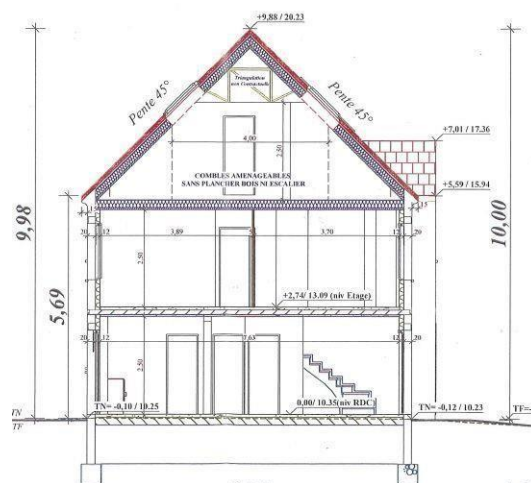
Extension (définition lexicale nationale) : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade (définition lexicale nationale) : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

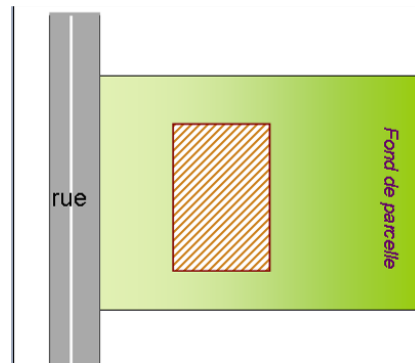
Faîtage : Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au sommet de la construction défini par sa finition selon les schémas suivants.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus s'ils ne dépassent pas de plus de 2,50 m la hauteur maximale définie aux articles 10 de chaque zone.

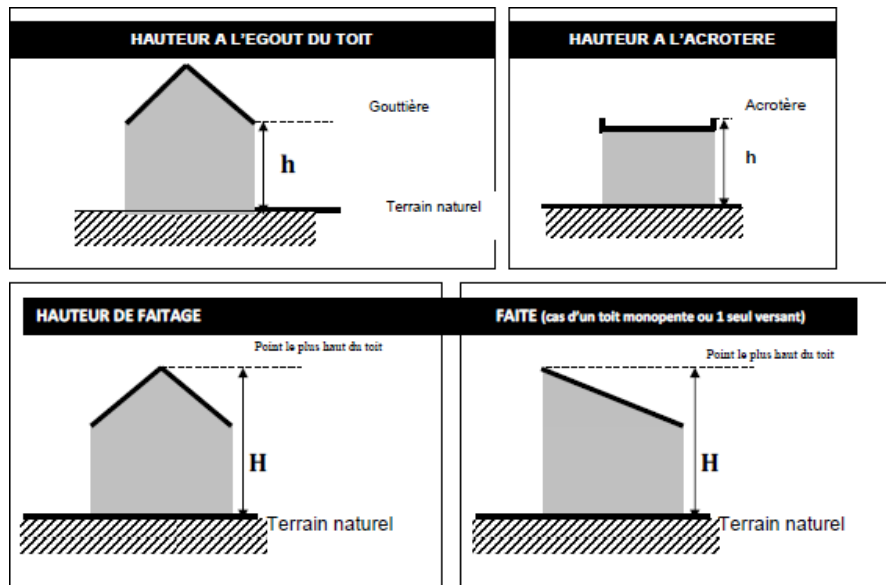


**Fond de parcelle** : C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



Gabarit (définition lexicque national) : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur (définition lexicque national) : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



**CAS D'UN TERRAIN EN PENTE**

Dans le cas d'un terrain en pente,

- la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sera mesurée en tous point de l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux

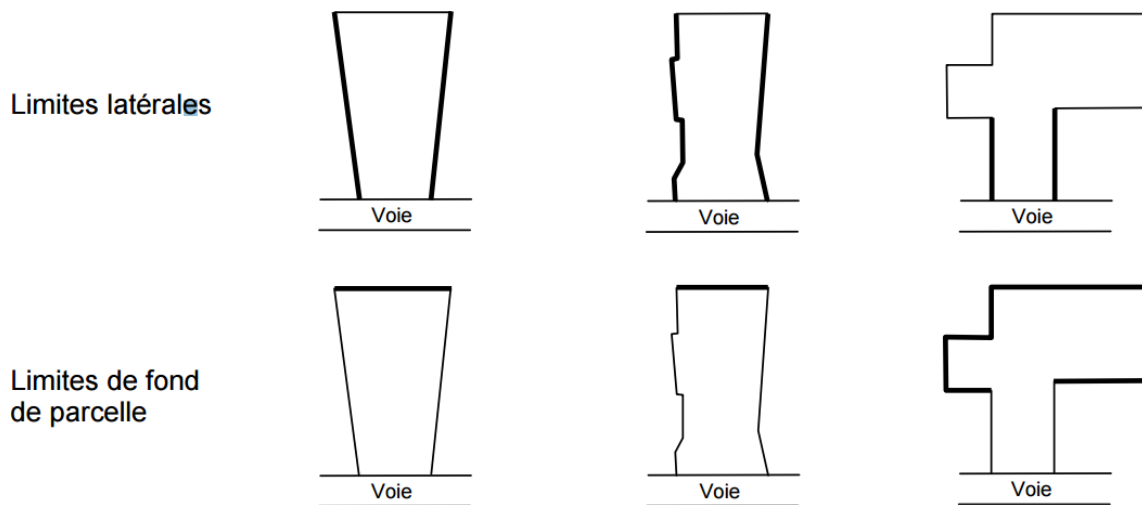
- la hauteur au faîtage sera mesurée à l'aplomb du point de faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux



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

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

Limites séparatives (définition lexicale nationale) : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

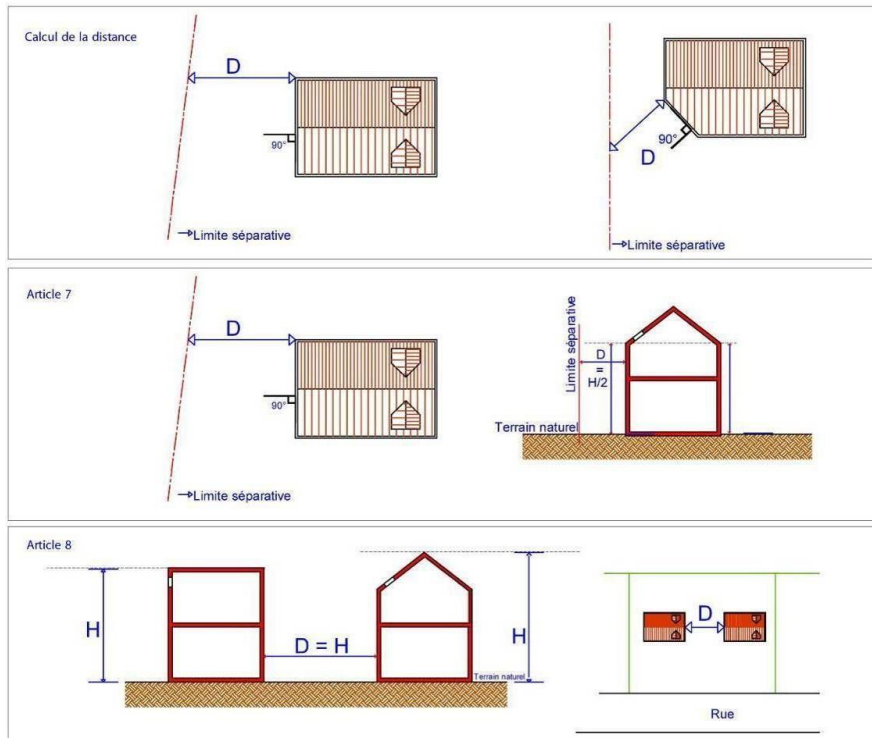


Local accessoire (définition lexicale nationale) : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Lucarne : Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

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

### ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul



Marquise : Ouvrage suspendu vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée pour servir d'abri contre la pluie.

Mesure de la hauteur: sol existant avant exécution des fouilles et remblais, terrain en pente

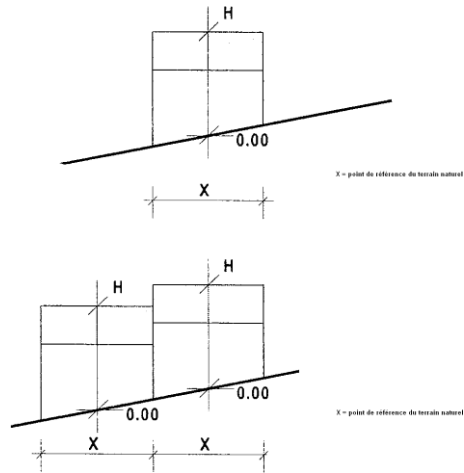
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

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

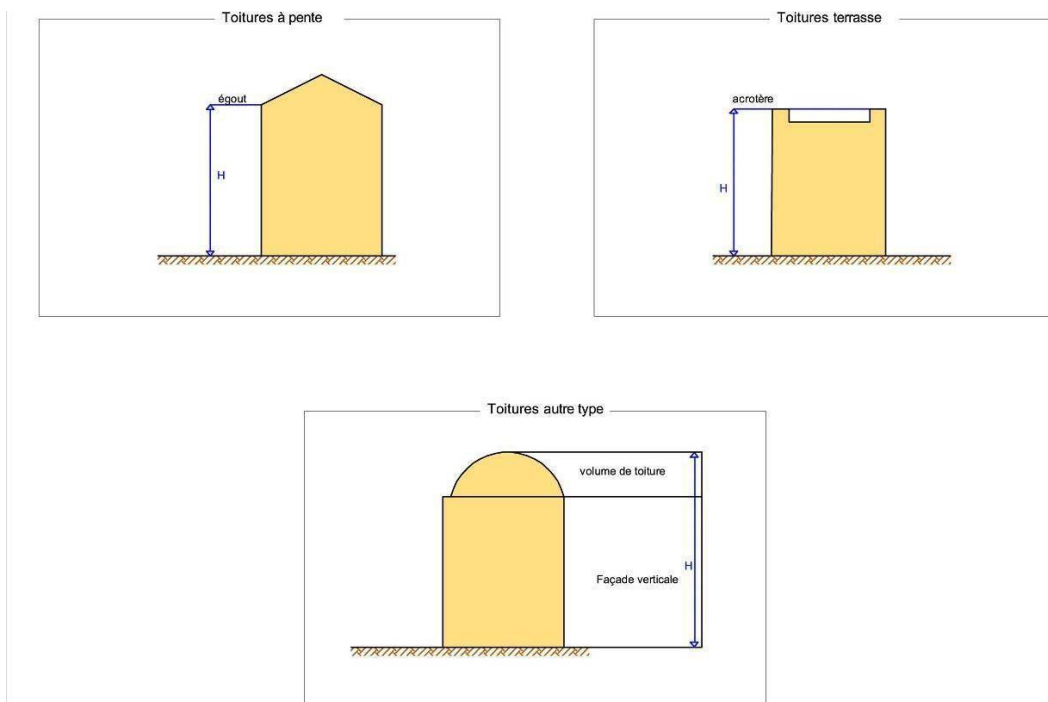
Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.



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



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

Ouverture de toit : Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.

Afin de limiter les vues directes sur la propriété voisine, elle ne peut être établie qu'à 26 décimètres (8 pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer si c'est à rez-de-chaussée, et à 19 décimètres (6 pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs (cf. article 677 du Code Civil).

Niveau : Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur

Places commandées : Les places commandées sont celles qui nécessitent le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles. Elles sont généralement implantées l'une derrière l'autre, l'accès de la 1ère constituant l'emplacement de la 2nde, etc.

Places de jour : Elles sont situées sur la propriété (domaine privé), ne sont pas closes mais accessibles directement depuis l'espace collectif ou public.

Prospect : C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

#### Réhabilitation/rénovation

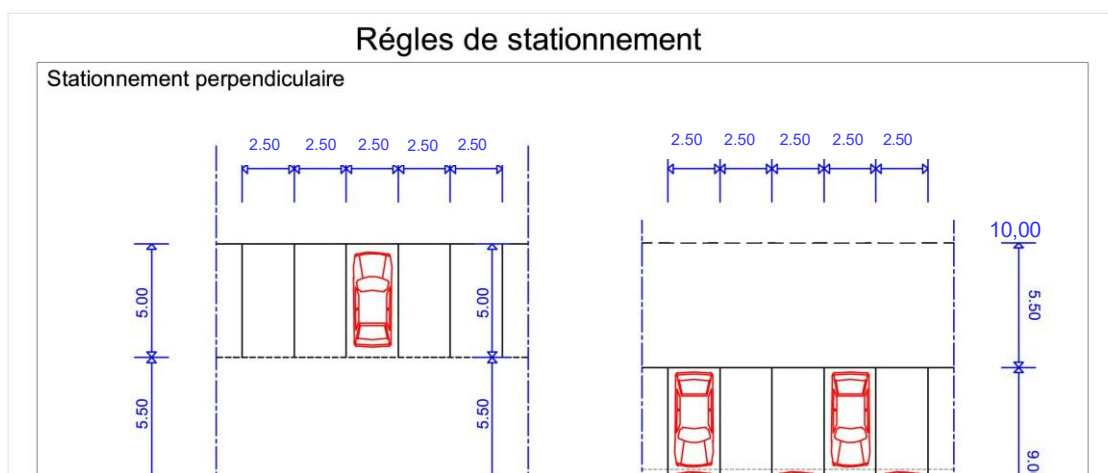
Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

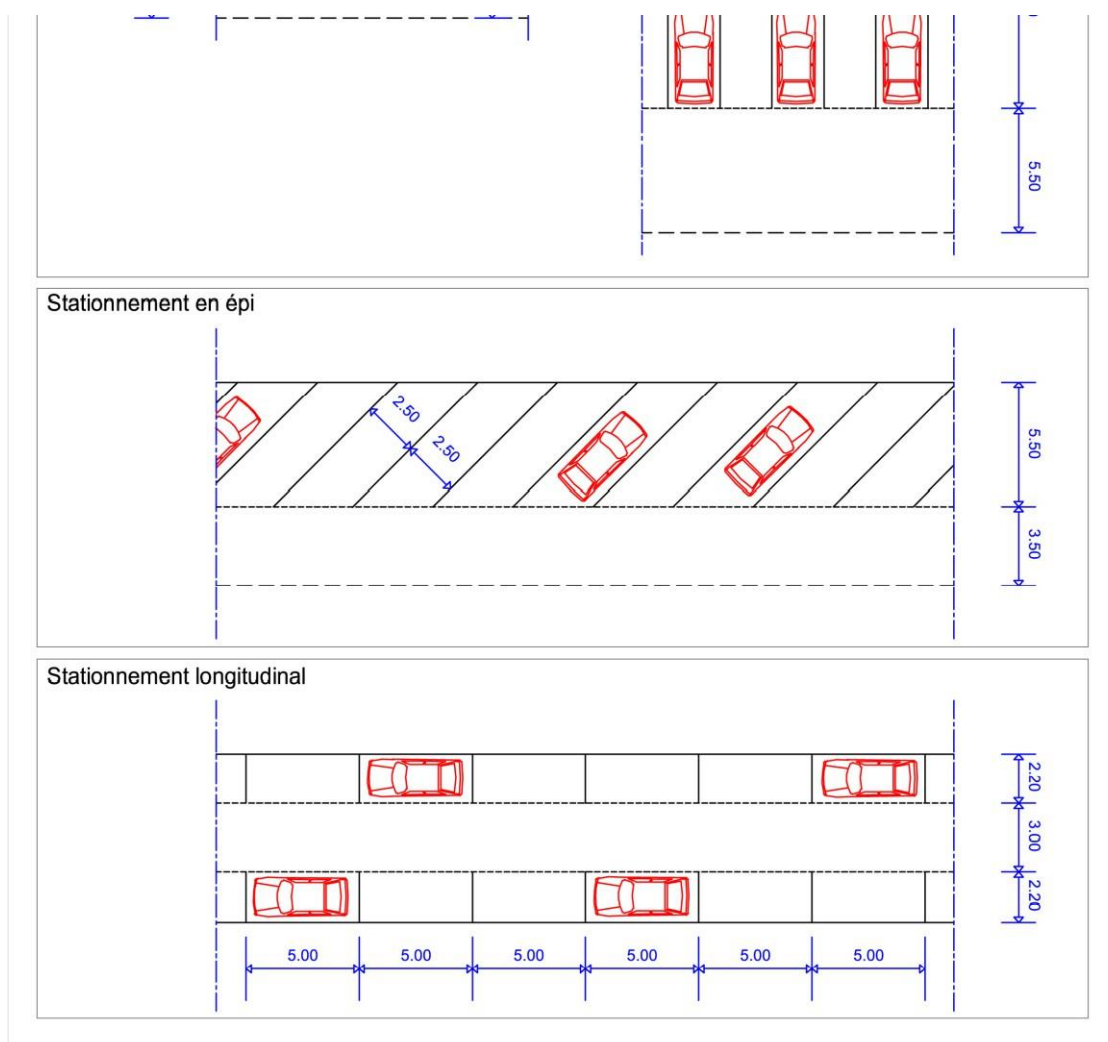
Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Pan d'une toiture ; Surface plane formée par un versant de toiture.

Plan de masse : Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.

Stationnement : Normes applicables au stationnement réalisé en aérien

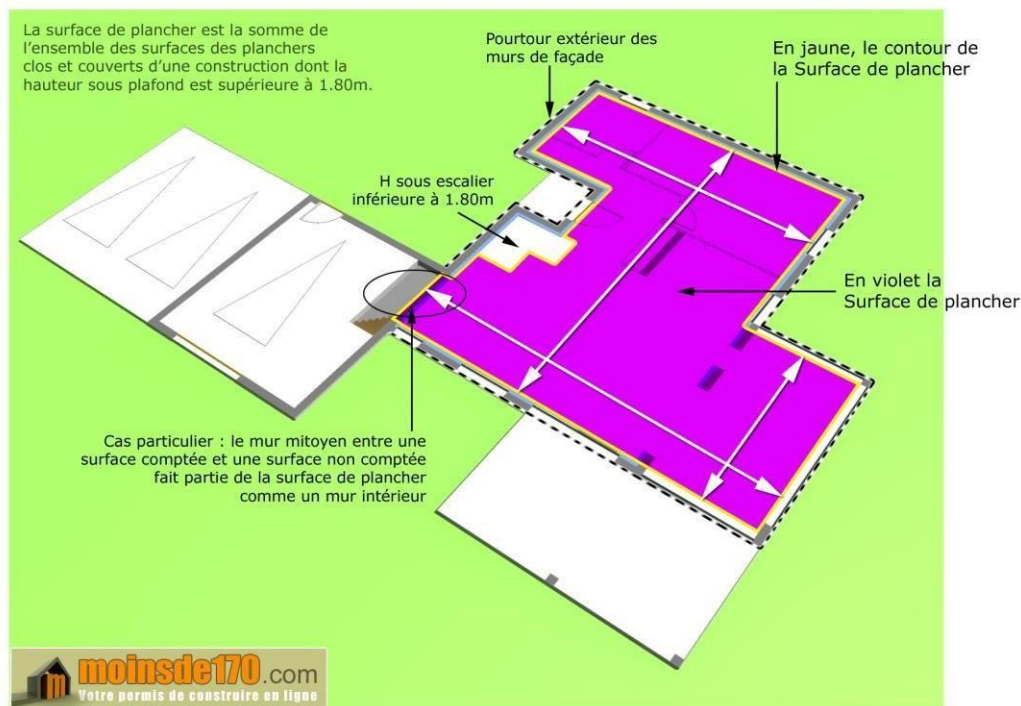




Surface habitable d'un logement : Surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Surface de plancher : La surface de plancher est la somme de l'ensemble des surfaces des planchers clos et couverts d'une construction dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 mètre.

## #1. LA SURFACE DE PLANCHER - RDC / Finale



La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

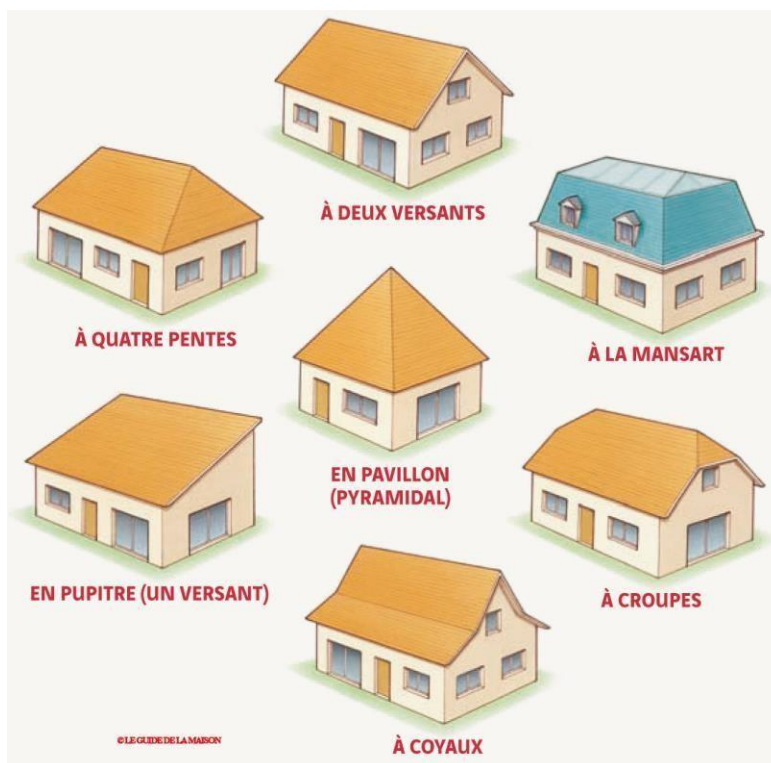
« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Surélévation : Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher d'une construction existante, réalisée dans la continuité en hauteur des murs et façades existantes de celle-ci.

Terrain : Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### Toitures



Unité foncière : Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

### Vues :

*Notion d'ouvertures créant des vues :*

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

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

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les verrières réalisées en toiture de moins de 3 m<sup>2</sup> ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Voies ou emprises publiques (définition lexicque national) : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voirie : Une voirie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

